

Inhalt

1	FORMEN DER GENERATIONENNACHFOLGE	9
1.1	Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung)	11
1.2	Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft)	12
2	IMMOBILIENARTEN	15
2.1	Wohnimmobilien	15
2.1.1	Selbst genutzte Immobilien	15
2.1.2	Vermietete Immobilien	17
2.2	Gewerbeobjekte	17
2.2.1	Selbst genutzte Gewerbeobjekte	18
2.2.2	Vermietete Gewerbeobjekte	18
3	INTERESSENGRUPPEN UND BLICKWINKEL	21
3.1	Senioren (Immobilieneigner)	22
3.1.1	Emotionale Bindung	22
3.1.2	Finanzielle Abhängigkeit vom Immobilieneinkommen	23
3.1.3	Der Wunsch nach Eigennutzung	24
3.1.4	Auseinandersetzung des Nachlasses	25
3.1.5	Einkommensteuergestaltung	26
3.1.6	Erbschaftsteuergestaltung (mehrfache Nutzung von Freibeträgen)	26
3.2	Kinder (potenzielle Erben)	27
3.2.1	Wunsch der Nutzung	27
3.2.2	Interesse an Einkommenssteigerung	28
3.2.3	Möglicher Ausgleich für weitere Geschwister bzw. Management einer Eigentümergemeinschaft	29
3.3	Mieter/Nutzer	31
3.3.1	Fortsetzung der Miete	31
3.3.2	Interesse des Mieters an einem Immobilienkauf	32
4	SO GEHEN SIE BEI DER ÜBERGABE VOR	33
4.1	Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter)	33
4.1.1	Welche Immobilien können bzw. sollen übertragen werden?	35

4.1.2	Wie viel benötigt der Senior für seinen Lebensunterhalt?	36
4.1.3	Wie sieht die künftige Wohnsituation des Seniors aus?	39
4.1.4	Hindernisse für die Immobilienübergabe	40
4.1.5	Besondere Hindernisse beim Eigenheim – Modernisierungspflichten	40
4.2	Wer kann welche Immobilien übernehmen und was erwartet derjenige sich?	42
4.2.1	Mehrere Kinder als Übernehmer	43
4.2.2	Übergabe an eines der Kinder	43
4.2.3	Erwartungen und Möglichkeiten der Kinder	45
4.2.4	Wie können die Kinder die Verwaltung stemmen?	46
4.2.5	Den geeigneten Übernehmer auswählen	48
4.3	Erwartungen der Eltern	49
4.3.1	Weitere Nutzung durch die Eltern	50
4.3.2	Beschränkungen nach der Übertragung	50
4.3.3	Nicht zu viele Einschränkungen vereinbaren	51
4.3.4	Entscheidungsfindung	52
5	STEUERLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG	53
5.1	Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung	53
5.1.1	Selbst genutzte Immobilien	53
5.1.2	Vermietete Immobilien	54
5.2	Einkommensteuer bei teilentgeltlicher Übertragung (Gleichstellungsgeld)	60
5.2.1	Sonderfall gewerblicher Grundstückshandel	60
5.2.2	Nießbrauch zur Absicherung der Eltern	62
5.2.3	Verbilligte Vermietung an die Eltern	76
5.2.4	Besondere Steuergestaltungen bei der Immobilienübertragung	86
5.3	Erbschaft-/Schenkungsteuer	88
5.3.1	Wie hoch ist die Erbschaft-/Schenkungsteuer?	91
5.3.2	So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb	94
5.3.3	Sonderfall Familienheim	98
5.4	Steuercheck	101

6	RECHTLICHE ASPEKTE	103
6.1	Vermögensübertragung durch Schenkung	103
6.1.1	Welche Arten der Schenkung sind möglich?	104
6.1.2	Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden?	104
6.1.3	Einspruch des Ehegatten	108
6.1.4	Wenn der Beschenkte noch nicht volljährig ist	109
6.1.5	Pflichtteilsrecht	109
6.2	Erbschaft einer Immobilie	114
6.2.1	So muss ein gültiges Testament aussehen	114
6.2.2	Das können Sie in einem Testament regeln	115
6.2.3	Müssen sich die Erben an das Testament halten?	120
6.2.4	Damit alles seine Ordnung hat: Testamentsvollstreckung	121
6.2.5	Ehegattentestament	122
6.2.6	Der Erbvertrag als Alternative zu einem Testament	124
6.2.7	Was passiert ohne Testament?	126
7	IMMOBILIEN GEERBT – WAS NUN?	127
7.1	Erste Schritte	127
7.2	Alleinerbe und Erbengemeinschaft	128
7.2.1	So wird ein Erbschein beantragt	128
7.2.2	So organisieren Sie die Immobilienverwaltung	133
7.2.3	Die künftige Nutzung der Immobilie	133
INDEX		135