

# Inhalt

<b>1</b>	<b>FORMEN DER GENERATIONENNACHFOLGE .....</b>	<b>9</b>
1.1	Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung) .....	11
1.2	Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft) .....	12
<b>2</b>	<b>IMMOBILIENARTEN .....</b>	<b>15</b>
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
<b>3</b>	<b>INTERESSENGRUPPEN UND BLICKWINKEL .....</b>	<b>21</b>
3.1	Senioren (Immobilieeigner) .....	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
<b>4</b>	<b>SO GEHEN SIE BEI DER ÜBERGABE VOR .....</b>	<b>33</b>
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
<b>5</b>	<b>STEUERLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG . . . . .</b>	<b>53</b>
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-/Schenkungssteuer . . . . .	88
5.3.1	Wie hoch ist die Erbschaft-/Schenkungssteuer? . . . . .	91
5.3.2	So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb . . . . .	94
5.3.3	Sonderfall Familienheim . . . . .	98
5.4	Steuercheck . . . . .	101

<b>6</b>	<b>RECHTLICHE ASPEKTE.....</b>	<b>103</b>
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: Testamentsvoll- streckung .....	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
<b>7</b>	<b>IMMOBILIEN GEERBT – WAS NUN? .....</b>	<b>127</b>
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
	<b>INDEX.....</b>	<b>135</b>