

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
A. Allgemeines	1
B. Rechtliche Grundlagen	3
I. Erbschaft, Vermächtnis und Co. – grundlegende erbrechtliche Übertragungsformen	3
II. Beschränkte oder unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht	18
III. Systematik des Erbschaftsteuerrechts und Steuerklassen	22
IV. Bewertung für erbschaftsteuerliche Zwecke	24
V. Sachliche Steuerbefreiungen	51
C. Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Erbfall	113
I. Fehlende Liquidität zur Begleichung der Erbschaftsteuerschuld	113
II. Ausschlagung der Erbschaft oder eines Vermächtnisses	117
III. Auseinandersetzung des Nachlasses	141
IV. Erbschaft und Grunderwerbsteuer	152
D. Gestaltungsmöglichkeiten vor dem Erbfall	163
I. Schenkung mit Schuldübernahme oder Übernahme dinglicher Belastungen	163
II. Nießbrauchgestaltungen	168
III. Familien-Immobilien-gesellschaften	196
E. Immobilien mit Auslandsbezug	299
I. Anwendbares Zivilrecht	299
II. Internationales Erbschaftsteuerrecht	303
III. Besonderheiten ausländischer Ferienimmobilien	314

	Seite
F. Anhang	333
I. Top-Ten-Fallstricke bei der Vererbung von Anteilen an Familien-Immobilien- gesellschaften	333
II. Entscheidungshilfe für die Rechtsformwahl von Familien-Immobilien- gesellschaften	335
Stichwortverzeichnis	337

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXXI

A. ALLGEMEINES	Rz.	Seite
	1	1
B. RECHTLICHE GRUNDLAGEN		
I. Erbschaft, Vermächtnis und Co. – grundlegende erbrechtliche Übertragungsformen	3	3
1. Erbschaft	3	3
a) Gesetzliche Erbfolge	3	3
b) Gewillkürte Erbfolge	10	5
2. Vermächtnis	14	7
3. Pflichtteilsanspruch und Übertragung einer Immobilie an Erfüllung statt	17	12
4. Pflichtteilsanspruch und Stundungsmöglichkeit bei immobilem Nachlass	30	17
II. Beschränkte oder unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht	33	18
1. Unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht	33	18
2. Beschränkte Erbschaftsteuerpflicht	37	20
III. Systematik des Erbschaftsteuerrechts und Steuerklassen	40	22
IV. Bewertung für erbschaftsteuerliche Zwecke	45	24
1. Inländische Immobilien im Privatvermögen (Wohn- und Gewerbeimmobilien)	45	24
a) Unbebaute Grundstücke	47	25
b) Grundstücke im Zustand der Bebauung	52	27
		IX

	Rz.	Seite
c) Bebaute Grundstücke	54	27
aa) Vergleichswertverfahren	59	29
bb) Ertragswertverfahren	66	32
cc) Sachwertverfahren	82	39
dd) Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts	91	43
2. Besonderheiten bei der Bewertung ausländischer Immobilien	96	46
3. Immobilien im Betriebsvermögen	97	47
a) Grundsatz	97	47
b) Ausnahmen	99	48
V. Sachliche Steuerbefreiungen	108	51
1. Grundvermögen im Allgemeinen	110	51
a) Denkmalgeschützte Immobilien	110	51
aa) Anwendungsbereich	111	52
bb) Verhältnis zu § 13a ErbStG	119	56
cc) Verwirklichung des Tatbestands erst durch den Erwerber	121	57
dd) Verzicht und Haltefrist	122	58
b) Familienheim	123	58
aa) Zu eigenen Wohnzwecken genutztes Grundstück	127	61
bb) Zuwendungsgegenstand	132	63
cc) Besonderheiten bei lebzeitigen Zuwendungen	137	66
dd) Besonderheiten bei Zuwendungen von Todes wegen	148	72
ee) Verhältnis zu § 13a ErbStG	157	77
c) Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie	158	78
aa) Begünstigte Grundstücke	159	79
bb) Vermietung	162	80
cc) Kein begünstigtes Betriebsvermögen	163	80
dd) Stichtagsprinzip	169	83
ee) Nießbrauch	174	86
2. Immobilien im Betriebsvermögen	175	87
a) Erbschaftsteuerliche Vergünstigungen für Betriebsvermögen im Überblick	177	87
b) Immobilien als Teil des Verwaltungsvermögens	184	91
c) Rückausnahme: Immobilien als Hauptzweck des Betriebs	188	94
aa) Vermietung von Wohnraum	190	95

	Rz.	Seite
bb) Hauptzweck des Unternehmens	191	96
cc) Erfordernis eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs	198	99
3. Haltefristverstoß und Weitergabeverpflichtung	203	104
4. Schuldenabzugsbegrenzung nach § 10 Abs. 6 ErbStG	210	109

C. GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN NACH DEM ERBFALL

I. Fehlende Liquidität zur Begleichung der Erbschaftsteuerschuld	224	113
1. Stundung der Erbschaftsteuer	224	113
2. Veräußerung der Immobilie mit Aufdeckung stiller Reserven/ Auslösen von Ertragsteuer	227	114
a) Veräußerung unmittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes	228	115
b) Veräußerung eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft	231	117
II. Ausschlagung der Erbschaft oder eines Vermächtnisses	232	117
1. Form, Frist der Ausschlagung	247	122
2. Erbschaftsteuerliche Folgen der Ausschlagung ohne Abfindung	251	123
3. Erbschaftsteuerliche und ertragsteuerliche Auswirkungen der Ausschlagung gegen Abfindung	254	124
a) Erbschaftsteuerliche Konsequenzen auf Seiten des Abfin- dungsempfängers	255	124
b) Erbschaftsteuerliche Konsequenzen auf Seiten des nach- rückenden Erben oder Vermächtnisnehmers	265	127
c) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Ausschlagung gegen Abfindung	266	127
aa) Ausschlagung von Immobilien im Privatvermögen	273	130
bb) Ausschlagung von Immobilien im Betriebsvermögen	278	136
cc) Ausschlagung von Mischvermögen	281	137
4. Typische Anwendungsfälle der Ausschlagung gegen Abfindung	282	137
a) Widerspruch zwischen Erbfolge und Gesellschaftsvertrag	283	137
b) Nichtberücksichtigung einer Betriebsaufspaltung	285	139
c) Vorversterben des Beschenkten	286	140
d) Insolvenz des Erben oder Vermächtnisnehmers	287	141
III. Auseinandersetzung des Nachlasses	288	141
1. Ungeteilte Erbengemeinschaft	288	141
2. Auseinandersetzung des Nachlasses	292	143

	Rz.	Seite
3. Realteilung ohne Ausgleich	294	144
a) Realteilung von Privatvermögen	296	144
b) Realteilung von Betriebsvermögen	303	147
c) Realteilung von Mischvermögen	308	148
4. Realteilung unter Übernahme von Nachlassverbindlichkeiten	310	148
5. Realteilung mit Spitzenausgleich	313	149
a) Realteilung von Betriebsvermögen	314	149
b) Realteilung von Privatvermögen	315	150
c) Realteilung von Mischvermögen	316	150
6. Übersicht zur Realteilung	317	151
IV. Erbschaft und Grunderwerbsteuer	318	152
1. Erwerb aufgrund Erbanfalls oder Vermächtnisses	319	152
2. Erwerb aufgrund eines geltend gemachten oder abgefundenen Pflichtteilsanspruchs	323	154
3. Erwerb aufgrund Ausschlagung der Erbschaft/des Vermächtnisses gegen Abfindung	332	156
4. Erwerb im Rahmen der Auseinandersetzung des Nachlasses	333	157
5. Erwerb im Rahmen des güterrechtlichen Zugewinnausgleichs	336	158
 D. GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN VOR DEM ERBFALL		
I. Schenkung mit Schuldübernahme oder Übernahme dinglicher Belastungen	347	163
II. Nießbrauchgestaltungen	356	168
1. Vorbehaltsnießbrauch	358	170
a) Schenkungsteuerliche Behandlung bei Nießbrauchberechtigtem und Nießbrauchverpflichtetem	358	170
b) Bewertung des Nießbrauchrechts	359	171
aa) Allgemeine Ausführungen	359	171
bb) Berücksichtigung von Schuldzinsen	361	171
cc) Deckelung des Jahreswerts nach § 16 BewG	362	173
dd) Nießbrauch zugunsten mehrerer Personen	368	177
c) Nießbrauchverzicht	370	179
d) Ertragsteuerliche Konsequenzen	371	184

	Rz.	Seite
2. Besonderheiten des Zuwendungsnießbrauchs gegenüber dem Vorbehaltsnießbrauch	375	185
a) Begrenzung des Jahreswerts nach § 16 BewG	377	186
b) Bestellung eines Nießbrauchrechts zugunsten mehrerer Personen	378	186
c) Ertragsteuerliche Behandlung der einem Zuwendungsnießbrauch unterliegenden Einkünfte	380	187
aa) Allgemeine Regelungen	380	187
bb) Zuwendungsnießbrauch zwischen nahen Angehörigen	382	188
3. Grunderwerbsteuerliche Aspekte	384	190
4. Mittelbare Grundstücksschenkung	387	192
III. Familien-Immobilien Gesellschaften	393	196
1. Zielsetzung einer Familiengesellschaft	393	196
2. Zivilrechtliche Aspekte	401	199
a) GbR	401	199
b) Vermögensverwaltende (GmbH & Co.) KG	410	203
c) Gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	422	207
d) GmbH	423	208
3. Ertragsteuerliche Folgen der Einbringung von Immobilien	426	209
a) Personengesellschaft (GbR/KG/GmbH & Co. KG)	427	210
aa) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	434	212
bb) Gewerblich tätige bzw. gewerblich geprägte Personengesellschaft	442	216
b) Kapitalgesellschaft (GmbH)	448	220
4. Grunderwerbsteuerliche Besonderheiten der Einbringung von Immobilien	450	221
a) Personengesellschaft (GbR, KG, GmbH & Co. KG)	450	221
b) Kapitalgesellschaft (GmbH)	456	226
5. Ertragsteuerliche Folgen der Veräußerung von Immobilien durch die Familiengesellschaft	459	228
a) Personengesellschaft	460	229
b) Kapitalgesellschaft	464	232

	Rz.	Seite
6. Ertragsteuerliche Folgen der Veräußerung eines Anteils an der Familiengesellschaft	465	232
a) Personengesellschaft	466	233
b) Kapitalgesellschaft	467	234
7. Unentgeltliche Übertragung von Gesellschaftsanteilen an einer Familiengesellschaft	469	236
a) Zivilrechtliche Funktionsweise	470	236
b) Schenkungsteuerliche Aspekte einer unentgeltlichen Übertragung	472	238
aa) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	473	239
bb) Gewerbliche/gewerblich geprägte Personengesellschaft	478	241
cc) Kapitalgesellschaft	479	244
c) Ertragsteuerliche Aspekte der unentgeltlichen Übertragung	482	245
aa) Mitunternehmeranteil	484	246
bb) Unentgeltliche Übertragung	488	248
d) Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt	489	248
aa) Schenkungsteuerliche Aspekte einer Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt	491	249
bb) Ertragsteuerliche Aspekte	503	256
e) Grunderwerbsteuerliche Aspekte	518	265
aa) Änderungen im Gesellschafterbestand einer Immobilien-gesellschaft	519	266
bb) Anteilsvereinigung	524	269
cc) Nießbrauch	530	273
8. Nachfolgeklauseln in Gesellschaftsverträgen bei Erwerb von Todes wegen	532	275
a) Gesellschaftsrechtliche Regelungen	533	276
aa) Personengesellschaft	533	276
bb) Kapitalgesellschaft (GmbH)	542	282
b) Ertrag- und erbschaftsteuerliche Konsequenz von Abfindungs- und Ausgleichsansprüchen	547	285
aa) Auflösungsklausel	547	285
bb) Fortsetzungsklausel	549	286
cc) Nachfolgeklausel	557	293

	Rz.	Seite
dd) Einziehungsklausel	558	294
ee) Abtretungsklausel	562	296
c) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen von Nach- folgeklauseln	564	296

E. IMMOBILIEN MIT AUSLANDSBEZUG

I. Anwendbares Zivilrecht	577	299
1. Übertragung im Wege der Erbfolge	577	299
2. Lebzeitige Übertragungen	582	302
II. Internationales Erbschaftsteuerrecht	583	303
1. Unbeschränkte Steuerpflicht	584	303
2. Beschränkte Steuerpflicht	586	304
3. Aufteilung des Besteuerungsrechts im zwischenstaatlichen Verhältnis	589	307
a) Aufteilung bei Bestehen eines DBA mit dem ausländischen Staat	590	308
b) Aufteilung aufgrund innerstaatlicher Regelungen bei Fehlen eines DBA	592	310
c) Gestaltungsmöglichkeiten	597	312
III. Besonderheiten ausländischer Ferienimmobilien	611	314
1. Vorbemerkungen	611	314
2. Ertragsteuer	612	314
a) Ansässigkeitsverlagerung durch gewöhnlichen Aufenthalt	612	314
b) Besonderheiten beim Direkterwerb der Immobilie	619	317
aa) Steuerfreiheit von Immobilienveräußerungsgewinnen	619	317
bb) Besteuerung der Eigennutzung von Zweitimmobilien	624	318
c) Gesellschaften als Erwerbervehikel der Immobilie	625	318
aa) Kapitalgesellschaften	625	318
bb) Personengesellschaften	644	324
3. Erbschaft- und Schenkungsteuer	655	329
a) Die Ferienimmobilie im ausländischen Recht	655	329
b) Die Ferienimmobilie im inländischen Recht	658	329
4. Vermögensteuer	661	331

F. ANHANG

I. Top-Ten-Fallstricke bei der Vererbung von Anteilen an Familien- Immobilien Gesellschaften	333
II. Entscheidungshilfe für die Rechtsformwahl von Familien-Immobi- liengesellschaften	335
Stichwortverzeichnis	337