

# INHALTSÜBERSICHT

Seite

|   |      |
|---|------|
| <b>Vorwort</b>  | V    |
| <b>Inhaltsübersicht</b>   | VII  |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | IX   |
| <b>Literaturverzeichnis</b>   | XVII |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>  | XXXI |
| <b>A. Allgemeines</b>   | 1    |
| <b>B. Rechtliche Grundlagen</b>   | 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   |
| <b>C. Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Erbfall</b>                               | 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  |
| <b>D. Gestaltungsmöglichkeiten vor dem Erbfall</b>                                | 163  |
| I. Schenkung mit Schuldübernahme oder Übernahme dinglicher Belastungen            | 163  |
| II. Nießbrauchgestaltungen  | 168  |
| III. Familien-Immobiliengesellschaften  | 196  |
| <b>E. Immobilien mit Auslandsbezug</b>  | 299  |
| I. Anwendbares Zivilrecht   | 299  |
| II. Internationales Erbschaftsteuerrecht  | 303  |
| III. Besonderheiten ausländischer Ferienimmobilien                                | 314  |

VII

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

# INHALTSVERZEICHNIS

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Vorwort               | V    |
| Inhaltsübersicht      | VII  |
| Inhaltsverzeichnis    | IX   |
| Literaturverzeichnis  | XVII |
| Abkürzungsverzeichnis | XXXI |

| A. ALLGEMEINES   | Rz. | Seite |
|--|-----|-------|
|  | 1   | 1     |
| <hr/>  |     |       |
| <b>B. RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>  |     |       |
| <b>I. Erbschaft, Vermächtnis und Co. – grundlegende erbrechtliche Übertragungsformen</b> | 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 Erfüllungs statt              | 17  | 12    |
| 4. Pflichtteilsanspruch und Stundungsmöglichkeit bei immobilem Nachlass                  | 30  | 17    |
| <b>II. Beschränkte oder unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht</b>                         | 33  | 18    |
| 1. Unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht  | 33  | 18    |
| 2. Beschränkte Erbschaftsteuerpflicht  | 37  | 20    |
| <b>III. Systematik des Erbschaftsteuerrechts und Steuerklassen</b>                       | 40  | 22    |
| <b>IV. Bewertung für erbschaftsteuerliche Zwecke</b>                                     | 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    |

|   | 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        |
| <b>V. Sachliche Steuerbefreiungen</b>                                     | <b>108</b> | <b>51</b> |
| 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 Weitergabeeverpflichtung        | 203 | 104   |
| 4. Schuldenabzugsbegrenzung nach § 10 Abs. 6 ErbStG      | 210 | 109   |

## C. GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN NACH DEM ERBFALL

---

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| <b>I. Fehlende Liquidität zur Begleichung der Erbschaftsteuerschuld</b>                              | <b>224</b> | <b>113</b> |
| 1. Stundung der Erbschaftsteuer  | 224        | 113        |
| 2. Veräußerung der Immobilie mit Aufdeckung stiller Reserven/<br>Auslösen von Ertragsteuer           | 227        | 114        |
| a) Veräußerung unmittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes   | 228        | 115        |
| b) Veräußerung eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft   | 231        | 117        |
| <b>II. Ausschlagung der Erbschaft oder eines Vermächtnisses</b>                                      | <b>232</b> | <b>117</b> |
| 1. Form, Frist der Ausschlagung  | 247        | 122        |
| 2. Erbschaftsteuerliche Folgen der Ausschlagung ohne Abfindung                                       | 251        | 123        |
| 3. Erbschaftsteuerliche und ertragsteuerliche Auswirkungen der<br>Ausschlagung gegen Abfindung       | 254        | 124        |
| a) Erbschaftsteuerliche Konsequenzen auf Seiten des Abfin-<br>dungsempfängers                        | 255        | 124        |
| b) Erbschaftsteuerliche Konsequenzen auf Seiten des nach-<br>rückenden Erben oder Vermächtnisnehmers | 265        | 127        |
| c) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Ausschlagung gegen<br>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        |
| d) Insolvenz des Erben oder Vermächtnisnehmers   | 287        | 141        |
| 4. Typische Anwendungsfälle der Ausschlagung gegen Abfindung   | 282        | 137        |
| a) Widerspruch zwischen Erbfolge und Gesellschaftsvertrag  | 283        | 137        |
| b) Nichtberücksichtigung einer Betriebsaufspaltung   | 285        | 139        |
| c) Vorsterben des Beschenkten  | 286        | 140        |
| d) Insolvenz des Erben oder Vermächtnisnehmers   | 287        | 141        |
| <b>III. Auseinandersetzung des Nachlasses</b>  | <b>288</b> | <b>141</b> |
| 1. Ungeteilte Erbgemeinschaft  | 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        |
| <b>IV. Erbschaft und Grunderwerbsteuer</b>   | <b>318</b> | <b>152</b> |
| 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

---

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| <b>I. Schenkung mit Schuldübernahme oder Übernahme dinglicher Belastungen</b>              | <b>347</b> | <b>163</b> |
| <b>II. Nießbrauchgestaltungen</b>  | <b>356</b> | <b>168</b> |
| 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 Zuwendungsneßbrauchs gegenüber dem Vorbehaltensneßbrauch            | 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 Zuwendungsneßbrauch unterliegenden Einkünfte    | 380        | 187        |
| aa) Allgemeine Regelungen   | 380        | 187        |
| bb) Zuwendungsneßbrauch zwischen nahen Angehörigen  | 382        | 188        |
| 3. Grunderwerbsteuerliche Aspekte   | 384        | 190        |
| 4. Mittelbare Grundstücksschenkung  | 387        | 192        |
| <b>III. Familien-Immobiliengesellschaften</b>   | <b>393</b> | <b>196</b> |
| 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 Nachfolgeklauseln | 564 | 296   |

## **E. IMMOBILIEN MIT AUSLANDSBEZUG**

---

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| <b>I. Anwendbares Zivilrecht</b>  | <b>577</b> | <b>299</b> |
| 1. Übertragung im Wege der Erbfolge                                     | 577        | 299        |
| 2. Lebzeitige Übertragungen   | 582        | 302        |
| <b>II. Internationales Erbschaftsteuerrecht</b>                         | <b>583</b> | <b>303</b> |
| 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        |
| <b>III. Besonderheiten ausländischer Ferienimmobilien</b>               | <b>611</b> | <b>314</b> |
| 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-<br>immobiliengesellschaften | 333 |
| II. Entscheidungshilfe für die Rechtsformwahl von Familien-Immobi-<br>liengesellschaften       | 335 |
| Stichwortverzeichnis   | 337 |