

Inhalt

Vorwort	7
Ziele einer vorweggenommenen Erbfolge	8
Reduzierung der Steuerlast	8
Erhaltung des Familienvermögens	10
Versorgung des Schenkers und seiner Familie	10
Pflichtteils minderung	11
Was geschieht mit der Immobilie im Erbfall?	12
Immobilienübergang kraft gesetzlicher Erbfolge	12
Nachteile der gesetzlichen Erbfolge	18
Steuerliches Grundwissen für eine Übertragung	20
Steuerklassen und Freibeträge	20
Steuersätze	23
Steuerbefreiungen	25
Abzug von Verbindlichkeiten	27
Die Schenkung im Zivil- und Steuerrecht	30
Rechtliche Rahmenbedingungen einer Schenkung	32
Beurkundung einer Immobilienübertragung	33
Notarielle Beratung	33
Kosten einer Beurkundung	34
Erbrechtliche Schranken einer Schenkung	36
Pflichtteilshaftung des Erben	37
Pflichtteilsberechtigung	37

Pflichtteilsquote	38
Pflichtteil bei Schenkungen des Erblassers	39
Pflichtteilsverzicht	45
Ausgleichung von Vorempfängen	48
Anrechnung von Vorempfängen auf den Pflichtteil	48
 Rückabwicklung böswilliger Schenkungen	 50
 Schenkungsverbot für den Vorerben	 52
Verfügungsbeschränkungen des Vorerben	52
 Schenkung und Minderjährigenschutz	 53
 Schenkung und Sozialhilferegress	 55
Nachrangigkeit der Sozialhilfe	55
Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers	55
Umfang und Inhalt des Rückforderungsanspruchs	56
Einwendungen des Beschenkten	57
 Übertragung des Eigentums	 59
Schenkung und Übereignung	61
Grundstücksteilung	61
Umwandlung in Wohnungseigentum	62
Übergang von Mietverhältnissen	64
 Steuerliche Bewertung von Immobilien	 65
Unbebaute Grundstücke	66
Grundstück im Zustand der Bebauung	67
Bebaute Grundstücke	67
 Steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien	 73
Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie	73
Übertragung des Familienheims	73
Denkmalgeschützte Immobilien	75

Übernahme von Finanzierungsverbindlichkeiten	76
Belastungsvollmacht für den Übergeber	76
Gleichstellungsgelder für Geschwister	79
Absicherung des Schenkers	81
Der Nießbrauch	82
Entstehung des Nießbrauchs	82
Steuerliche Aspekte des Nießbrauchs	83
Teilweiser Nießbrauch	87
Mehrere Übergeber	88
Aufschiebend bedingter Nießbrauch	88
Nießbrauch am selbst genutzten Wohnhaus	89
Rentenwahlrecht	90
Kosten- und Lastentragung	91
Absicherung des Nießbrauchs im Grundbuch	92
Nießbrauch und Sozialhilferegress	94
Nießbrauch und Pflichtteilshaftung	95
Das Wohnungsrecht	97
Mitbenutzungsrecht für Dritte	97
Nutzungsentgelt für das Wohnungsrecht	98
Mehrere Wohnungsrechtsinhaber	98
Wohnungsrecht in einem Mietshaus	99
Benutzung von Anlagen und Einrichtungen	100
Wohnungsrecht für einen Überschuldeten	101
Kosten und Lasten des Wohnungsrechts	102
Absicherung des Wohnungsrechts im Grundbuch	103
Wohnungsrecht und Pflichtteilshaftung	103
Die Übergabe gegen Pflegeverpflichtung	104
Regelung des Pflegeumfangs	104
Absicherung des Pflegeanspruchs im Grundbuch	107
Pflegeverpflichtung und Sozialhilferegress	108

Leibrente und dauernde Last	109
Leibrente und Pflichtteilshaftung	110
Absicherung der Leibrente im Grundbuch	110
Altenteil und Leibgeding	112
Grundstücksschenkung als Ausstattung	113
Rückforderungsrechte des Schenkers	115
Rückforderungsrecht bei Zuwendung an Ehegatten	115
Rückforderungsrechte bei Zuwendung an Kinder	117
Freies Rückforderungsrecht	119
Mehrere Rückforderungsberechtigte	119
Mehrere Erwerber	120
Steuerliche Auswirkung von Rückforderungsrechten	121
Widerruf der Zuwendung	123
Absicherung des Rückforderungsrechts im Grundbuch	125
Rückabwicklung von Gegenleistungen, Nutzungen und Verwendungen	126
Grundstücksschenkung mit Weitergabeverpflichtung	128
Steuertipps für die Schenkung von Immobilien	131
Nutzung aller Freibeträge	131
Schenkung unter Vorbehalt	140
Übernahme der Steuer durch den Schenker	141
Güterstandschaukel	143
Glossar	146
Stichwortverzeichnis	155