

Inhalt

Vorwort	3
1 Formen der Generationennachfolge	9
1.1 Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung)	11
1.2 Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft).....	11
2 Immobilienarten	13
2.1 Wohnimmobilien.....	13
2.1.1 Selbst genutzte Immobilien	13
2.1.2 Vermietete Immobilien.....	14
2.2 Gewerbeobjekte	15
2.2.1 Selbst genutzte Gewerbeobjekte.....	15
2.2.2 Vermietete Gewerbeobjekte	15
3 Interessengruppen und Blickwinkel	17
3.1 Senioren (Immobilieneigner).....	18
3.1.1 Emotionale Bindung	18
3.1.2 Finanzielle Abhängigkeit vom Immobilieneinkommen... ..	18
3.1.3 Der Wunsch nach Eigennutzung.....	19
3.1.4 Auseinandersetzung des Nachlasses	20
3.1.5 Einkommensteuergestaltung	21
3.1.6 Erbschaftsteuergestaltung (mehrfache Nutzung von Freibeträgen).....	21
3.2 Kinder (potenzielle Erben)	21
3.2.1 Wunsch der Nutzung.....	22
3.2.2 Interesse an Einkommenssteigerung.	22
3.2.3 Möglicher Ausgleich für weitere Geschwister bzw. Management einer Eigentümergemeinschaft	23
3.3 Mieter / Nutzer	25
3.3.1 Fortsetzung der Miete	25
3.3.2 Interesse des Mieters an einem Immobilienkauf.....	25
4 So gehen Sie bei der Übergabe vor	27
4.1 Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter)	27
4.1.1 Welche Immobilien können bzw. sollen übertragen werden?	30
4.1.2 Wie viel benötigt der Senior für seinen Lebensunterhalt? ..	31
4.1.3 Wie sieht die künftige Wohnsituation des Seniors aus? ...	34
4.1.4 Hindernisse für die Immobilienübergabe	34

4.2 Wer kann welche Immobilien übernehmen und was erwartet er sich?	35
4.2.1 Mehrere Kinder als Übernehmer.	35
4.2.2 Übergabe an eines der Kinder	36
4.2.3 Erwartungen und Möglichkeiten der Kinder	37
4.2.4 Wie können die Kinder die Verwaltung stemmen?	38
4.2.5 Den geeigneten Übernehmer auswählen	40
4.3 Erwartungen der Eltern.	40
4.3.1 Weitere Nutzung durch die Eltern.	40
4.3.2 Beschränkungen nach der Übertragung.	41
4.3.3 Nicht zu viele Einschränkungen vereinbaren	42
4.3.4 Entscheidungsfindung.	42
5 Steuerliche Aspekte der Immobilienübertragung	43
5.1 Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung.	43
5.1.1 Selbst genutzte Immobilien	43
5.1.2 Vermietete Immobilien	43
5.2 Einkommensteuer bei teilentgeltlicher Übertragung (Gleichstellungsgeld)	48
5.2.1 Sonderfall gewerblicher Grundstückshandel.	48
5.2.2 Nießbrauch zur Absicherung der Eltern	50
5.2.3 Verbilligte Vermietung an die Eltern.	60
5.2.4 Besondere Steuergestaltungen bei der Immobilien- übertragung	66
5.3 Erbschaft- / Schenkungsteuer	68
5.3.1 Wie hoch ist die Erbschaft- / Schenkungsteuer?	70
5.3.2 So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb	71
5.3.3 Sonderfall Familienwohnheim.	75
5.4 Steuercheck	76
6 Rechtliche Aspekte	77
6.1 Vermögensübertragung durch Schenkung.	77
6.1.1 Welche Arten der Schenkung sind möglich?	77
6.1.2 Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden?	78
6.1.3 Einspruch des Ehegatten.	81
6.1.4 Wenn der Beschenkte noch nicht volljährig ist.	81
6.1.5 Pflichtteilsrecht.	81

6.2 Erbschaft einer Immobilie.....	85
6.2.1 So muss ein gültiges Testament aussehen.....	85
6.2.2 Das können Sie in einem Testament regeln.....	86
6.2.3 Müssen sich die Erben an das Testament halten?	90
6.2.4 Damit alles seine Ordnung hat: Testamentsvollstreckung ..	90
6.2.5 Ehegattentestament	92
6.2.6 Was passiert ohne Testament?	93
7 Immobilien geerbt – was nun?	95
7.1 Erste Schritte.....	95
7.2 Alleinerbe und Erbengemeinschaft	96
7.2.1 So wird ein Erbschein beantragt	96
7.2.2 So organisieren Sie die Immobilienverwaltung	100
7.2.3 Die künftige Nutzung der Immobilie	100
Index.....	103