

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
1. Kapitel	
Die Schenkung von Immobilien	1
2. Kapitel	
Die Immobilie im Erbfall	57
Sachverzeichnis	241

VII

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht.....	VII
1. Kapitel	
Die Schenkung von Immobilien	1
I. Ziele einer vorweggenommenen Erbfolge	1
II. Steuerliche Grundlagen	3
1. Steuerpflichten	3
a) Unbeschränkte persönliche Steuerpflicht	3
b) Beschränkte persönliche Steuerpflicht	4
c) Doppelbesteuerung	4
d) Sachliche Steuerpflicht	5
2. Steuervergünstigungen	5
a) Familienheim	5
b) Geldzuwendungen	6
c) Unterhalt	6
d) Gelegenheitsgeschenke	6
e) Miethäuser	6
3. Die Erbschaft- und Schenkungsteuerklassen, Freibetrag, Steuerklassen und Steuertarif	7
a) Freibeträge	7
b) Die Steuersätze	7
c) Der Härteausgleich	8
d) Die Entstehung neuer Freibeträge	9
4. Die steuerliche Bewertung von Grundstücken	10
a) Wert eines unbebauten Grundstücks	12
b) Bewertung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäusern	12
c) Bewertung von Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt-genutzten Grundstücken	14
d) Sachwertverfahren	17
e) Bewertung des Nießbrauchs	23

f) Bewertung des Wohnungsrechtes	23
g) Die Bewertung von Rentenzahlungen	23
h) Ausländischer Grundbesitz	24
5. Steuerlich günstige Übertragungsmöglichkeiten	24
a) Übertragung des Familienheims an den Ehegatten	25
b) Grundstücksschenkung an den Ehegatten	27
c) Steuersparende Ketten-schenkung	28
d) Steuervorteile der Zugewinn-gemeinschaft	29
e) Die Güterstandsschaukel	30
III. Absicherung des Schenkers	31
1. Der Nießbrauch	31
a) Lastentragung	32
b) Teilweiser Nießbrauch	32
c) Steuerliche Aspekte	33
d) Pflichtteil	33
e) Aufschiebend bedingter Nießbrauch für den Nicht-eigentümer-Ehegatten	34
f) Mehrere Übergeber	35
g) Der Nießbrauch an einem selbst genutzten Ein- oder Zweifamilienhaus	35
2. Das Wohnungsrecht	36
a) Mitbenutzungsrecht für Dritte	36
b) Mehrere Wohnungsrechtsinhaber	37
c) Wohnungsrecht an einer Wohnung in einem Miethaus	38
d) Wohnungsrecht für einen Überschuldeten	38
e) Pflichtteil	39
3. Die Übergabe gegen Pflegeverpflichtung	39
IV. Rückforderungsrechte des Schenkers	41
1. Rückforderungsrecht bei Zuwendung an den Ehegatten	42
2. Rückforderungsrechte bei Zuwendung an Kinder	43
3. Freies Rückforderungsrecht	44
V. Belastungsvollmacht für den Übergeber	45
VI. Pflichtteilsverzicht, Vorempfänge	47
1. Ausgleichung von Vorempfängen	47

2. Anrechnung von Vorempfängen auf den Pflichtteil	48
3. Pflichtteilsverzicht	48
VII. Gleichstellungsgelder für Geschwister	50
VIII. Grundstücksschenkung als Ausstattung	51
IX. Grundstücksschenkung mit Weitergabeverpflichtung	52
X. Widerruf der Zuwendung	53
XI. Grundstücksübertragung an Minderjährige	55
2. Kapitel	
Die Immobilie im Erbfall	57
I. Der Erbfall	58
1. Maßnahmen nach dem Todesfall	58
a) Ausstellung eines Totenscheins	59
b) Ausstellung einer Sterbeurkunde	59
c) Regelung der Beisetzung	60
d) Zugang zur Wohnung des Erblassers	61
e) Testamente sind abzuliefern	62
f) Benachrichtigung der Versicherungen	63
g) Widerruf von Vollmachten	63
h) Sonstige Maßnahmen	64
2. Die Eröffnung letztwilliger Verfügungen	65
3. Die Sicherung der Nachlassimmobilie	66
a) Private Sicherungsmaßnahmen	66
b) Gerichtliche Sicherungsmaßnahmen	67
c) Nachlasspflegschaft	68
4. Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft	69
a) Annahme der Erbschaft	69
b) Ausschlagung der Erbschaft	71
5. Der Erbschein	72
a) Nachweis des Erbrechts	72
b) Öffentlicher Glaube des Erbscheins	73
c) Erbscheinsantrag	73
d) Keine Bestandskraft des Erbscheins	76
e) Europäisches Nachlasszeugnis	77

f) Die Kosten des Erbscheins	78
6. Die Grundbuchberichtigung im Erbfall	79
a) Grundbuchberichtigungsantrag	79
b) Nachweis der Erbfolge	79
c) Kosten der Grundbuchberichtigung	80
7. Das Mietverhältnis im Erbfall	80
II. Immobilienerwerb bei gesetzlicher Erbfolge	81
1. Gesetzliches Erbrecht der Verwandten	81
a) Erben 1. Ordnung	84
b) Erben 2. Ordnung	87
c) Erben 3. Ordnung	89
d) Erben 4. Ordnung	90
2. Gesetzliches Erbrecht des Ehegatten	90
a) Erbfolge bei Zugewinngemeinschaft mit Kindern	91
b) Erbfolge bei Zugewinngemeinschaft ohne Kinder	95
c) Erbfolge bei Gütertrennung	95
d) Erbfolge bei Gütergemeinschaft	96
e) Voraus des Ehegatten	96
f) Dreißigster	97
g) Erbrecht und Scheidung	97
h) Erbrecht bei Paaren ohne Trauschein	98
3. Nachteile und Risiken der gesetzlichen Erbfolge	99
III. Die Verfügung von Todes wegen eines Immobilien-eigentümers	101
1. Die Formalien einer letztwilligen Verfügung	102
a) Arten einer Verfügung von Todes wegen	102
b) Formvorschriften	103
c) Verwahrung des Testaments	106
2. Typische Fehler bei der Testamentserrichtung	106
a) Unklare Formulierungen	106
b) Testierwille nicht erkennbar	107
c) Unzulässige Vertretung	107
d) Fehlende Testierfähigkeit	108
e) Keine Verfügung zugunsten Heimbediensteter	109
IV. Das Einzeltestament eines Immobilieneigentümers	110

1.	Die Erbeinsetzung	110
a)	Einsetzung als Allein- oder Miterbe	110
b)	Abgrenzung Erbeinsetzung und Vermächtnis	110
c)	Festlegung der Erbquoten	111
d)	Enterbung	114
2.	Der Ersatzerbe	115
3.	Die Vor- und Nacherbschaft	116
a)	Bestimmung des Vor- und Nacherben	116
b)	Befreiter Vorerbe	118
c)	Rechte des Nacherben gegen den Vorerben	119
4.	Das Vermächtnis	120
a)	Abgrenzung zur Erbeinsetzung	120
b)	Gegenstand des Vermächtnisses	121
c)	Verschaffungsvermächtnis	126
d)	Vorausvermächtnis	126
e)	Vor- und Nachvermächtnis	127
f)	Erfüllung des Vermächtnisses	127
5.	Die Auflage	128
6.	Die Teilungsanordnung	129
a)	Anordnungen für die Nachlassteilung	129
b)	Abgrenzung zum Vorausvermächtnis	130
7.	Das Auseinandersetzungsvorbehalt	130
8.	Die Ausgleichungsbestimmung	132
9.	Die Pflichtteilsentziehung	132
10.	Die Pflichtteilsklausel	134
11.	Die Testamentsvollstreckung	136
a)	Zweck einer Testamentsvollstreckung	136
b)	Die Arten der Testamentsvollstreckung	138
c)	Anforderungen an den Testamentsvollstrecker	140
d)	Der Ersatztestamentsvollstrecker	140
e)	Die Vergütung des Testamentsvollstreckers	141
f)	Pflichten des Testamentsvollstreckers	142
12.	Familienrechtliche Anordnungen	142
a)	Ausschluss der elterlichen Vermögensverwaltung	142
b)	Benennung eines Vormunds für das minderjährige Kind	143
13.	Schiedsgerichtsklausel	143

V. Das Ehegattentestament des Immobilieneigentümers	144
1. Die Notwendigkeit eines Ehegattentestaments	144
2. Die Form des gemeinschaftlichen Testaments	146
3. Die Gestaltungsmöglichkeiten beim gemeinschaftlichen Testament	146
a) Einsetzung des Ehegatten als Alleinerben	146
b) Einsetzung des Ehegatten als Vorerben	148
c) Einsetzung des Ehegatten als Vermächtnisnehmer	150
4. Einheits- oder Trennungsprinzip beim gemeinschaftlichen Testament	152
5. Die Bindungswirkung des gemeinschaftlichen Testaments ..	153
a) Wechselbezügliche Verfügungen	153
b) Widerruf wechselbezüglicher Verfügungen	154
c) Abänderungsmöglichkeiten des überlebenden Ehegatten	155
d) Schenkungen des längerlebenden Ehegatten	156
6. Wiederverheiratungsklauseln	158
7. Pflichtteilshaftung des überlebenden Ehegatten	160
8. Steuernachteile des „Berliner Testaments“	161
9. Das Ehegattentestament bei Scheidung	162
10. Anfechtungsverzicht	162
VI. Der Erbvertrag des Immobilieneigentümers	163
1. Typische Anwendungsfälle des Erbvertrages	164
2. Der Inhalt eines Erbvertrages	164
3. Die Form des Erbvertrages	165
4. Bindungswirkung eines Erbvertrages	165
5. Schenkungen des Erblassers	165
VII. Widerruf einer letztwilligen Verfügung	166
1. Widerruf eines Einzeltestaments	166
2. Widerruf eines Ehegattentestaments	168
VIII. Anfechtung einer letztwilligen Verfügung	168
1. Anfechtungsgründe	169
a) Erklärungssirrturn	169
b) Inhaltsirrturn	169
c) Motivirrturn	170

d) Drohung	170
e) Übergehen eines Pflichtteilsberechtigten	171
2. Formalien der Anfechtung	172
a) Anfechtungsberechtigte Person	172
b) Form der Anfechtung	172
c) Anfechtungsfrist	172
3. Anfechtung eines Erbvertrages	173
4. Anfechtung eines Ehegattentestaments	174
IX. Exkurs: Die Vollmacht über den Tod hinaus	175
1. Die „transmortale“ Vollmacht	175
2. Form der Vollmacht	176
X. Streit der Miterben um die Nachlassimmobilie	176
1. Die Verwaltung des Nachlasses	177
a) Gemeinschaftliche Verwaltung des Nachlasses	177
b) Nutzung des Nachlasses	178
c) Einnahmen aus dem Nachlass	178
d) Beschlussfassung der Miterben	179
e) Verfügungen über den Nachlass	181
f) Auskunftsansprüche des Miterben	182
2. Die Teilung des Nachlasses	184
a) Teilungsverfahren	184
b) Ausgleichung von Vorempfängen	186
c) Gerichtliche Durchsetzung der Nachlassteilung	190
d) Maßnahmen zur Streitvermeidung	190
XI. Die Pflichtteilshaftung des Immobilienerben	193
1. Der Pflichtteilsanspruch	193
a) Entstehung des Pflichtteilsrechts	194
b) Pflichtteilsberechtigte Personen	195
c) Pflichtteilsschuldner	197
d) Pflichtteilsquote	198
e) Pflichtteilsrelevanter Nachlass	202
2. Der Pflichtteilsrestanspruch	205
3. Der Pflichtteilsergänzungsanspruch	206
a) Pflichtteil bei Schenkungen des Erblassers	206

b) Zeitliche Begrenzung der ergänzungspflichtigen Schenkungen	208
c) Schuldner des Pflichtteilsergänzungsanspruchs	211
4. Anrechnung lebzeitiger Zuwendungen auf den Pflichtteil ..	212
5. Die Durchsetzung der Pflichtteilsrechte	214
a) Fälligkeit und Verjährung der Pflichtteilsrechte	214
b) Auskunfts- und Wertermittlungsanspruch des Pflicht- teilsberechtigten	215
c) Gerichtliche Durchsetzung der Pflichtteilsrechte	219
XII. Die Immobilie im Rahmen der Erbenhaftung	220
1. Die Nachlassverbindlichkeiten	221
a) Erblasserschulden	221
b) Erbfallschulden	221
c) Nachlasserbenschulden	222
2. Die Beschränkung der Erbenhaftung	222
a) Anfechtung der Erbschaftsannahme	222
b) Schutz des Eigenvermögens des Erben	222
c) Drei-Monats-Einrede	223
d) Inventarerrichtung	223
e) Aufgebotsverfahren	224
f) Nachlassverwaltung	225
g) Nachlassinsolvenzverfahren	226
h) Dürftigkeitseinrede	227
i) Einreden des Miterben	228
XIII. Die Auslandsimmobilie im Erbfall	229
1. Der Erbfall mit Auslandsberührungen	229
a) Staatsangehörigkeitsprinzip	230
b) Wohnsitzprinzip	230
c) Nachlassspaltung	231
d) Ehegattentestamente und Erbverträge mit Ausländern ..	231
2. EU-Erbrechtsverordnung	232
XIV. Kosten und Gebühren	233
1. Die Notargebühren	233
2. Die Gebühren des Nachlassgerichts	235
3. Kosten einer Grundbuchberichtigung nach dem Erbfall ...	236

Inhaltsverzeichnis

4. Gerichtskosten eines streitigen Gerichtsverfahrens	237
5. Die Vergütung des Rechtsanwalts	237
Sachverzeichnis	241