

# Inhalt

<b>VORWORT</b> .....	<b>3</b>
<b>1 FORMEN DER GENERATIONENNACHFOLGE</b> .....	<b>9</b>
1.1 Vermögensübergabe unter Lebenden (Schenkung) .....	11
1.2 Vermögensübergabe durch Tod (Erbschaft) .....	12
<b>2 IMMOBILIENARTEN</b> .....	<b>15</b>
2.1 Wohnimmobilien .....	15
2.1.1 Selbst genutzte Immobilien .....	15
2.1.2 Vermietete Immobilien .....	17
2.2 Gewerbeobjekte .....	17
2.2.1 Selbst genutzte Gewerbeobjekte .....	18
2.2.2 Vermietete Gewerbeobjekte .....	18
<b>3 INTERESSENGRUPPEN UND BLICKWINKEL</b> .....	<b>21</b>
3.1 Senioren (Immobilieneigner) .....	22
3.1.1 Emotionale Bindung .....	22
3.1.2 Finanzielle Abhängigkeit vom Immobilieneinkommen .....	23
3.1.3 Der Wunsch nach Eigennutzung .....	24
3.1.4 Auseinandersetzung des Nachlasses .....	25
3.1.5 Einkommensteuergestaltung .....	26
3.1.6 Erbschaftsteuergestaltung (mehrfache Nutzung von Freibeträgen) .....	27
3.2 Kinder (potenzielle Erben) .....	27
3.2.1 Wunsch der Nutzung .....	27
3.2.2 Interesse an Einkommenssteigerung .....	28
3.2.3 Möglicher Ausgleich für weitere Geschwister bzw. Management einer Eigentümergemeinschaft .....	29
3.3 Mieter / Nutzer .....	31
3.3.1 Fortsetzung der Miete .....	31
3.3.2 Interesse des Mieters an einem Immobilienkauf .....	32

<b>4</b>	<b>SO GEHEN SIE BEI DER ÜBERGABE VOR</b>	<b>33</b>
4.1	Übersicht der einzelnen Immobilien (Objektdatenblätter)	33
4.1.1	Welche Immobilien können bzw. sollen übertragen werden?	35
4.1.2	Wie viel benötigt der Senior für seinen Lebensunterhalt?	37
4.1.3	Wie sieht die künftige Wohnsituation des Seniors aus?	40
4.1.4	Hindernisse für die Immobilienübergabe	41
4.2	Wer kann welche Immobilien übernehmen und was erwartet er sich?	42
4.2.1	Mehrere Kinder als Übernehmer	42
4.2.2	Übergabe an eines der Kinder	43
4.2.3	Erwartungen und Möglichkeiten der Kinder	44
4.2.4	Wie können die Kinder die Verwaltung stemmen?	45
4.2.5	Den geeigneten Übernehmer auswählen	48
4.3	Erwartungen der Eltern	49
4.3.1	Weitere Nutzung durch die Eltern	49
4.3.2	Beschränkungen nach der Übertragung	50
4.3.3	Nicht zu viele Einschränkungen vereinbaren	51
4.3.4	Entscheidungsfindung	51
<b>5</b>	<b>STEUERLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG</b>	<b>53</b>
5.1	Einkommensteuer bei unentgeltlicher Übertragung	53
5.1.1	Selbst genutzte Immobilien	53
5.1.2	Vermietete Immobilien	54
5.2	Einkommensteuer bei teilentgeltlicher Übertragung (Gleichstellungsgeld)	60
5.2.1	Sonderfall gewerblicher Grundstückshandel	60
5.2.2	Nießbrauch zur Absicherung der Eltern	62
5.2.3	Verbilligte Vermietung an die Eltern	76
5.2.4	Besondere Steuergestaltungen bei der Immobilienübertragung	86
5.3	Erbschaft- / Schenkungsteuer	87
5.3.1	Wie hoch ist die Erbschaft- / Schenkungsteuer?	90
5.3.2	So berechnen Sie den steuerpflichtigen Erwerb	93
5.3.3	Sonderfall Familienheim	98
5.4	Steuercheck	100

<b>6 RECHTLICHE ASPEKTE .....</b>	<b>101</b>
6.1 Vermögensübertragung durch Schenkung .....	101
6.1.1 Welche Arten der Schenkung sind möglich? .....	102
6.1.2 Wann kann eine Schenkung rückgängig gemacht werden? .....	103
6.1.3 Einspruch des Ehegatten .....	106
6.1.4 Wenn der Beschenkte noch nicht volljährig ist .....	107
6.1.5 Pflichtteilsrecht .....	107
6.2 Erbschaft einer Immobilie .....	112
6.2.1 So muss ein gültiges Testament aussehen .....	112
6.2.2 Das können Sie in einem Testament regeln .....	114
6.2.3 Müssen sich die Erben an das Testament halten? .....	118
6.2.4 Damit alles seine Ordnung hat: Testamentsvollstreckung ..	119
6.2.5 Ehegattentestament .....	121
6.2.6 Was passiert ohne Testament? .....	122
<b>7 IMMOBILIEN GEERBT – WAS NUN? .....</b>	<b>123</b>
7.1 Erste Schritte .....	123
7.2 Alleinerbe und Erbengemeinschaft .....	124
7.2.1 So wird ein Erbschein beantragt .....	124
7.2.2 So organisieren Sie die Immobilienverwaltung .....	129
7.2.3 Die künftige Nutzung der Immobilie .....	130
<b>INDEX .....</b>	<b>131</b>