

Inhalt

Vorwort	9
Ziele einer vorweggenommenen Erbfolge	10
Reduzierung der Steuerlast	10
Erhaltung des Familienvermögens	12
Versorgung des Schenkers und seiner Familie	12
Pflichtteilsminderung	13
Was geschieht mit der Immobilie im Erbfall?	14
Immobilienübergang kraft gesetzlicher Erbfolge	14
Nachteile der gesetzlichen Erbfolge	19
Steuerliches Grundwissen für eine Übertragung	22
Steuerklassen und Freibeträge	22
Steuersätze	25
Steuerbefreiungen	26
Abzug von Verbindlichkeiten	28
Die Schenkung im Zivil- und Steuerrecht	32
Rechtliche Rahmenbedingungen einer Schenkung	34
Beurkundung einer Immobilienübertragung	35
Notarielle Beratung	35

Kosten einer Beurkundung	36
Erbrechtliche Schranken einer Schenkung	38
Pflichtteilshaftung des Erben	39
Pflichtteilsberechtigung	39
Pflichtteilsquote	40
Pflichtteil bei Schenkungen des Erblassers	41
Pflichtteilsverzicht	47
Ausgleichung von Vorempfängen	50
Anrechnung von Vorempfängen auf den Pflichtteil	51
Rückabwicklung böswilliger Schenkungen	52
Schenkungsverbot für den Vorerben	54
Verfügungsbeschränkungen des Vorerben	54
Schenkung und Minderjährigenschutz	55
Schenkung und Sozialhilferegress	57
Nachrangigkeit der Sozialhilfe	57
Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers	57
Umfang und Inhalt des Rückforderungsanspruchs	58
Einwendungen des Beschenkten	59

Inhalt	5
Übertragung des Eigentums	61
Schenkung und Übereignung	63
Grundstücksteilung	63
Umwandlung in Wohnungseigentum	64
Übergang von Mietverhältnissen	66
Steuerliche Bewertung von Immobilien	67
Unbebaute Grundstücke	68
Grundstück im Zustand der Bebauung	69
Bebaute Grundstücke	69
Steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien	75
Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie	75
Übertragung des Familienheims	75
Denkmalgeschützte Immobilien	77
Übernahme von Finanzierungsverbindlichkeiten	79
Belastungsvollmacht für den Übergeber	79
Gleichstellungsgelder für Geschwister	82
Absicherung des Schenkers	84
Der Nießbrauch	85
Entstehung des Nießbrauchs	85
Steuerliche Aspekte des Nießbrauchs	86

Teilweiser Nießbrauch	90
Mehrere Übergeber	91
Aufschiebend bedingter Nießbrauch	92
Nießbrauch am selbst genutzten Wohnhaus	93
Rentenwahlrecht	94
Kosten- und Lastentragung	94
Absicherung des Nießbrauchs im Grundbuch	96
Nießbrauch und Sozialhilferegress	98
Nießbrauch und Pflichtteilhaftung	99
 Das Wohnungsrecht	 102
Mitbenutzungsrecht für Dritte	102
Nutzungsentgelt für das Wohnungsrecht	103
Mehrere Wohnungsrechtsinhaber	104
Wohnungsrecht in einem Mietshaus	105
Benutzung von Anlagen und Einrichtungen	105
Wohnungsrecht für einen Überschuldeten	107
Kosten und Lasten des Wohnungsrechts	107
Absicherung des Wohnungsrechts im Grundbuch	109
Wohnungsrecht und Pflichtteilhaftung	109
 Die Übergabe gegen Pflegeverpflichtung	 110
Regelung des Pflegeumfangs	110
Absicherung des Pflegeanspruchs im Grundbuch	114

Pflegeverpflichtung und Sozialhilferegress	114
Leibrente und dauernde Last	115
Leibrente und Pflichtteilshaftung	116
Absicherung der Leibrente im Grundbuch	116
Altenteil und Leibgeding	119
Grundstücksschenkung als Ausstattung	120
Rückforderungsrechte des Schenkers	122
Rückforderungsrecht bei Zuwendung an Ehegatten	122
Rückforderungsrechte bei Zuwendung an Kinder	124
Freies Rückforderungsrecht	126
Mehrere Rückforderungsberechtigte	127
Mehrere Erwerber	128
Steuerliche Auswirkung von Rückforderungsrechten	128
Widerruf der Zuwendung	131
Absicherung des Rückforderungsrechts im Grundbuch	133
Rückabwicklung von Gegenleistungen, Nutzungen und Verwendungen	134

Grundstücksschenkung mit Weitergabeverpflichtung	136
Steuertipps für die Schenkung von Immobilien	139
Nutzung aller Freibeträge	139
Schenkung unter Vorbehalt	148
Übernahme der Steuer durch den Schenker	149
Güterstandschaukel	151
Glossar	155
Stichwortverzeichnis	164