

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	13
Abkürzungsverzeichnis .....	15
<b>1 Die Erbfolge ohne Testament .....</b>	17
1.1 Das gesetzliche Erbrecht der Verwandten .....	17
1.1.1 Gesetzliche Erben erster Ordnung .....	18
1.1.2 Gesetzliche Erben zweiter Ordnung .....	20
1.1.3 Exkurs: Die Patchworkfamilie .....	21
1.1.4 Gesetzliche Erben dritter Ordnung .....	23
1.1.5 Gesetzliche Erben vierter Ordnung .....	24
1.1.6 Gesetzliche Erben fünfter und weiterer Ordnungen .....	24
1.2 Das gesetzliche Erbrecht des Ehegatten .....	24
1.3 Geschiedene Eheleute, eingetragene Lebenspartner und Paare ohne Trauschein .....	26
1.3.1 Geschiedene oder in Scheidung lebende Ehepartner .....	26
1.3.2 Eingetragene Lebenspartner .....	28
1.3.3 Paare ohne Trauschein .....	28
1.4 Nachteile der gesetzlichen Erbfolge .....	29
1.4.1 Die Erbengemeinschaft als schwierige Konstellation .....	30
1.4.2 Der Verkauf des Erbanteils und Vorkaufsrechte .....	34
1.4.3 Gesamthänderische Bindung .....	36
1.4.4 Die Teilungsversteigerung .....	37
<b>2 Wie Sie als Immobilieneigentümer vorsorgen können .....</b>	45
2.1 Nachfolge rechtzeitig regeln .....	45
2.2 Das Testament .....	47
2.3 Der Übergabevertrag .....	47
2.4 Die Vollmacht .....	48
<b>3 Was Sie bei der Testamentsgestaltung bedenken sollten .....</b>	49
3.1 Die Testierfähigkeit als wichtige Voraussetzung .....	49
3.2 Wissenswertes zum Thema Testament .....	50
3.2.1 Welche Formvorschriften sind zu beachten? .....	50
3.2.2 Wo wird das Testament aufbewahrt? .....	54
3.2.3 Wie wird ein Testament widerrufen? .....	55
3.3 Wann ist ein Erbvertrag sinnvoll? .....	56
3.3.1 Abschluss und Formvorschriften .....	57

3.3.2	Inhalt und Bindung .....	57
3.3.3	Wie lässt sich die erbvertragliche Bindung lösen? .....	60
3.4	Diese Fragen sollten Sie sich mit Blick auf Ihre Erben stellen .....	61
3.4.1	Wer soll die Immobilie erben? .....	61
3.4.2	Welche Rechte und Pflichten haben die Erben? .....	65
3.4.3	Wer soll als Ersatzerbe eingesetzt werden? .....	67
3.5	Was Sie tun können, um Streit unter den Erben zu vermeiden .....	70
3.5.1	Die Teilungsanordnung .....	71
3.5.2	Das Vermächtnis .....	74
3.5.3	Vor- und Nacherbschaft .....	87
3.5.4	Testamentsvollstreckung zur Verwaltung der Immobilie .....	92
3.6	Das Ehegattentestament .....	103
3.6.1	Abgrenzung des Ehegattentestaments zum Erbvertrag .....	103
3.6.2	Errichtung und Inhalt .....	104
3.6.3	Das Berliner Testament .....	107
3.6.4	Ein Mitspracherecht für die Kinder .....	119
3.7	Steuerliche Aspekte .....	120
<b>4</b>	<b>Das Pflichtteilsrecht</b> .....	121
4.1	Grundzüge des Pflichtteilsrechts .....	121
4.1.1	Wer ist pflichtteilsberechtigt? .....	121
4.1.2	Die Pflichtteilsquote .....	124
4.1.3	Wahlrecht zwischen Ausschlagung und Pflichtteilsrecht .....	126
4.1.4	Berechnung des Pflichtteilsanspruchs .....	127
4.1.5	Auskunfts- und Wertermittlungsanspruch .....	134
4.1.6	Fälligkeit und Verjährung des Pflichtteilsanspruchs .....	136
4.1.7	Stundung des Pflichtteilsanspruchs, § 2331a BGB .....	137
4.1.8	Nichtbestehen oder Wegfall des Pflichtteilsanspruchs .....	138
4.2	Wie wirken sich lebzeitige Schenkungen auf den Pflichtteilergänzungsanspruch aus? .....	138
4.2.1	Schenkung an Dritte .....	138
4.2.2	Wann beginnt die Zehnjahresfrist nach einer Schenkung zu laufen? ...	140
4.2.3	Bewertung der Schenkung .....	143
4.2.4	Immobilienübergabe unter Vorbehalt von Nutzungsrechten .....	143
4.2.5	Verjährung des Pflichtteilergänzungsanspruchs .....	145
4.2.6	Schuldner des Pflichtteilergänzungsanspruchs .....	146
4.3	Pflichtteilsvermeidungsstrategien für Immobilieneigentümer .....	147
4.3.1	Entziehung des Pflichtteils .....	147
4.3.2	Pflichtteilsbeschränkung in guter Absicht .....	148
4.3.3	Unwürdigkeit des Pflichtteilsberechtigten .....	148

4.3.4	Pflichtteilsstrafklausel .....	149
4.3.5	Pflichtteilsverzicht .....	150
4.3.6	Anrechnungsbestimmungen .....	150
4.3.7	Lebzeitige Regelungen .....	151
<b>5</b>	<b>Die Übergabe zu Lebzeiten .....</b>	<b>153</b>
5.1	Das können Sie im Übergabevertrag regeln .....	153
5.1.1	Überlassung des Immobilienbesitzes unter Vorbehaltsnießbrauch ..	153
5.1.2	Wohnrechtsvorbehalt .....	158
5.1.3	Übergabe gegen Versorgungsleistungen .....	159
5.1.4	Vertragliche Rückforderungsrechte .....	163
5.2	Was spricht für eine Übergabe zu Lebzeiten? .....	164
5.2.1	Steuerliche Aspekte .....	164
5.2.2	Das Rücktrittsrecht .....	165
5.2.3	Der Vorbehaltsnießbrauch .....	165
<b>6</b>	<b>Wozu dient eine Familiengesellschaft? .....</b>	<b>167</b>
6.1	Familiengesellschaft: die Fortführungsgarantie .....	167
6.1.1	Das Unternehmen »Immobilienbesitz« .....	167
6.1.2	Die Psychologie der Familie .....	169
6.1.3	Diesen Problemen kann eine Familiengesellschaft vorbeugen ..	171
6.2	Rechtsform und Gestaltungsmöglichkeiten .....	174
6.3	Wichtige gesellschaftsrechtliche Regelungen .....	176
6.3.1	Wer führt die Geschäfte? .....	177
6.3.2	Welche Rechte haben die übrigen Gesellschafter? .....	178
6.3.3	Können die Gesellschafter ihre Anteile an der Gesellschaft verkaufen?..	180
6.3.4	Wer kann nach dem Tod des Gesellschafters dessen Nachfolge antreten? .....	182
6.3.5	Benötigen die Beteiligten ein Testament? .....	183
6.3.6	Wie können Enkelkinder eingebunden werden? .....	183
6.3.7	Welche Position haben die übergebenden Eltern in dieser Gesellschaft, solange sie leben? .....	184
6.4	Schenkungsteuerliche Aspekte .....	184
<b>7</b>	<b>Vorsorgemöglichkeiten für den Fall der Geschäftsunfähigkeit .....</b>	<b>187</b>
7.1	Generalvollmacht .....	187
7.2	Patientenverfügung .....	191
<b>8</b>	<b>Tod des Immobilieneigentümers – was nun? .....</b>	<b>193</b>
8.1	Ist ein Erbschein nötig? .....	193
8.2	Die Stellung des Hausverwalters beim Tod des Immobilieneigentümers .....	194

<b>9</b>	<b>Erbschaftsteuerrecht allgemein</b> .....	195
9.1	Persönliche Steuerpflicht .....	195
9.1.1	Neuregelung des § 16 Abs. 2 ErbStG zur beschränkten Steuerpflicht .....	196
9.1.2	Inländereigenschaft als Auslöser der unbeschränkten Steuerpflicht .....	197
9.1.3	Wegzug zur Vermeidung der Steuerpflicht? .....	197
9.1.4	Antrag des Erwerbers auf unbeschränkte Steuerpflicht im EU-Wirtschaftsraum .....	198
9.1.5	Beschränkte Steuerpflicht/steuerpflichtiges Inlandsvermögen .....	198
9.1.6	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht nach dem Außensteuerrecht/ erweitertes Inlandsvermögen .....	198
9.2	Welche Erwerbsvorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer? .....	199
9.2.1	Erwerb von Todes wegen (§ 1922 BGB) .....	199
9.2.2	Teilungsanordnung/Vorausvermächtnis .....	201
9.2.3	Pflichtteilsanspruch .....	204
9.2.4	Vor- und Nacherbschaft (§ 6 ErbStG) .....	205
9.2.5	Schenkungen unter Lebenden .....	207
9.2.6	Gemischte Schenkungen .....	207
9.2.7	Schenkung unter Auflage .....	208
<b>10</b>	<b>Steuerrecht Spezial</b> .....	209
10.1	Steuerklassen, Freibeträge und Tarife .....	209
10.1.1	Die Steuerklassen .....	209
10.1.2	Freibeträge .....	210
10.1.3	Steuertarif § 19 ErbStG .....	212
10.2	Bewertung von Nachlass- und Schenkungsteuergegenständen .....	212
10.2.1	Die Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen (§§ 14, 16 BewG) .....	213
10.2.2	Die Bewertung von Grundvermögen .....	214
10.2.3	Die Bewertung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen .....	215
10.3	Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken .....	216
10.3.1	Bewertung unbebauter Grundstücke .....	216
10.3.2	Bewertung bebauter Grundstücke .....	219
10.3.3	Bewertung von Erbbaurecht und mit Erbbaurecht belasteten Grundstücken .....	228
10.3.4	Verkehrswertnachweis .....	231
10.4	Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	232
10.4.1	Ermittlung der Bemessungsgrundlage im Erbfall .....	232
10.4.2	Ermittlung der Bemessungsgrundlage bei Schenkungen .....	234
10.5	Steuerfreier Zugewinnausgleich .....	234
10.5.1	Steuerfreier Zugewinnausgleich bei Tod eines Ehegatten .....	235

10.5.2	Beendigung der Zugewinngemeinschaft bei Scheidung oder Wechsel des Güterstands .....	235
10.6	Sachliche Steuerfreiheit und Steuerbefreiungsvorschriften .....	236
10.6.1	Hausrat .....	236
10.6.2	Denkmalgeschützter Grundbesitz .....	237
10.6.3	Zuwendung des selbst genutzten Familienheims zu Lebzeiten .....	237
10.6.4	Erwerb des selbst genutzten Familienheims von Todes wegen, § 13 Abs. 1 Nr. 4 b ErbStG .....	239
10.6.5	Erwerb des selbst genutzten Eigenheims von Todes wegen durch die Kinder, § 13 Abs. 1 Nr. 4 c ErbStG .....	240
10.6.6	Pflege des Schenkers oder Erblassers/Erwerb mit Bezug auf Pflege oder Unterhaltsgewährung .....	243
10.6.7	Vermögensrückfall an Eltern und Voreltern von Todes wegen .....	244
10.6.8	Verzicht auf den Pflichtteilsanspruch oder Erbersatzanspruch .....	244
10.6.9	Zuwendungen unter Lebenden für angemessenen Unterhalt oder die Ausbildung des Bedachten, § 13 Abs. 1 Nr. 12 ErbStG .....	244
10.6.10	Übliche Gelegenheitsgeschenke .....	245
10.7	Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen/ Vermietung zu Wohnzwecken .....	245
10.8	Entstehung der Steuerschuld .....	247
10.8.1	Steuerentstehung bei Erwerben von Todes wegen .....	247
10.8.2	Steuerentstehung bei aufschiebend bedingten Erwerben .....	248
10.8.3	Steuerentstehung bei Pflichtteilsansprüchen .....	248
10.8.4	Steuerentstehung bei Schenkungen .....	248
10.9	Stundung der Erbschaftsteuer, § 28 ErbStG .....	249
10.10	Wiederaufleben der persönlichen Freibeträge .....	250
10.11	Fallgestaltungen zur vorweggenommenen Erbfolge .....	252
10.11.1	Zehnjahresrhythmus der Freibeträge .....	252
10.11.2	Mittelbare Grundstücksschenkung .....	252
10.11.3	Kettenschenkungen .....	253
10.11.4	Beteiligung weiterer Generationen .....	255
10.11.5	Ausschlagung einer Erbschaft gegen Abfindung .....	255
10.11.6	Berliner Testament – ein Beraterfehler? .....	256
10.11.7	Überlassung gegen Vorbehaltsniesßbrauch .....	257
10.11.8	Überlassung gegen die Anordnung von Gleichstellungsgeldern an weichende Geschwister .....	258
	<b>Fazit und Ausblick .....</b>	<b>261</b>
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>263</b>
	<b>Die Autorinnen .....</b>	<b>270</b>