

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
A. Allgemeines	1
B. Rechtliche Grundlagen	3
I. Erbschaft, Vermächtnis und Co. – grundlegende erbrechtliche Übertragungsformen	3
II. Beschränkte oder unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht	16
III. Systematik des Erbschaftsteuerrechts und Steuerklassen	19
IV. Bewertung für erbschaftsteuerliche Zwecke	21
V. Sachliche Steuerbefreiungen	48
C. Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Erbfall	111
I. Fehlende Liquidität zur Begleichung der Erbschaftsteuerschuld	111
II. Ausschlagung der Erbschaft oder eines Vermächtnisses	115
III. Auseinandersetzung des Nachlasses	136
IV. Erbschaft und Grunderwerbsteuer	146
D. Gestaltungsmöglichkeiten vor dem Erbfall	157
I. Nießbrauchgestaltungen	157
II. Mittelbare Grundstücksschenkung	175
III. Familien-Immobilien-gesellschaften	179
E. Immobilien mit Auslandsbezug	279
I. Anwendbares Zivilrecht	279
II. Internationales Erbschaftsteuerrecht	283

	Seite
F. Anhang	295
I. Top-Ten-Fallstricke bei der Vererbung von Anteilen an Familien- Immobilien Gesellschaften	295
II. Entscheidungshilfe für die Rechtsformwahl von Familien- Immobilien Gesellschaften	297
Stichwortverzeichnis	301

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XXIX

A. ALLGEMEINES

Rz. Seite

B. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

I. Erbschaft, Vermächtnis und Co. – grundlegende erbrechtliche Übertragungsformen	3	3
1. Erbschaft	3	3
a) Gesetzliche Erbfolge	3	3
b) Gewillkürte Erbfolge	10	5
2. Vermächtnis	14	7
3. Pflichtteilsanspruch und Übertragung einer Immobilie an Erfüllung statt	17	10
4. Pflichtteilsanspruch und Stundungsmöglichkeit bei immobilem Nachlass	30	15
II. Beschränkte oder unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht	33	16
1. Unbeschränkte Erbschaftsteuerpflicht	33	16
2. Beschränkte Erbschaftsteuerpflicht	37	18
III. Systematik des Erbschaftsteuerrechts und Steuerklassen	40	19
IV. Bewertung für erbschaftsteuerliche Zwecke	45	21
1. Inländische Immobilien im Privatvermögen (Wohn- und Gewerbeimmobilien)	45	21
a) Unbebaute Grundstücke	47	22
b) Grundstücke im Zustand der Bebauung	52	24

	Rz.	Seite
c) Bebaute Grundstücke	54	24
aa) Vergleichswertverfahren	59	26
bb) Ertragswertverfahren	66	29
(1) Reinertrag des Grundstücks	69	31
(2) Gebäudereinertrag	75	32
(3) Gebäudeertragswert	77	33
(4) Grundbesitzwert	80	34
cc) Sachwertverfahren	82	36
(1) Ermittlung des Bodenwerts	85	37
(2) Ermittlung des Gebäudesachwerts	86	37
(3) Ermittlung des Grundbesitzwerts	90	38
dd) Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts	91	39
2. Besonderheiten bei der Bewertung ausländischer Immobilien	96	43
3. Immobilien im Betriebsvermögen	97	44
a) Grundsatz	97	44
b) Ausnahmen	99	45
V. Sachliche Steuerbefreiungen	108	48
1. Grundvermögen im Allgemeinen	110	48
a) Denkmalgeschützte Immobilien	110	48
aa) Anwendungsbereich	111	49
bb) Verhältnis zu § 13a ErbStG	119	53
cc) Verwirklichung des Tatbestands erst durch den Erwerber	121	54
dd) Verzicht und Haltefrist	122	55
b) Familienheim	123	55
aa) Zu eigenen Wohnzwecken genutztes Grundstück	127	58
bb) Zuwendungsgegenstand	132	60
cc) Besonderheiten bei lebzeitigen Zuwendungen	137	63
(1) Fehlende Haltefrist und Objektbegrenzung	138	64
(2) Mittelbare Grundstücksschenkung	141	66
(3) Lebzeitige Zuwendung an Kinder	147	69
dd) Besonderheiten bei Zuwendungen von Todes wegen	148	69
(1) Selbstnutzung	149	70
(2) Unverzüglichkeit der Selbstnutzung	153	72
(3) Begrenzung der Wohnfläche bei Erwerb durch Kinder	155	74

	Rz.	Seite
ee) Verhältnis zu § 13a ErbStG	157	75
c) Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie	158	75
aa) Begünstigte Grundstücke	159	76
bb) Vermietung	162	77
cc) Kein begünstigtes Betriebsvermögen	163	78
dd) Stichtagsprinzip	169	80
ee) Nießbrauch	174	84
2. Immobilien im Betriebsvermögen	175	84
a) Erbschaftsteuerliche Vergünstigungen für Betriebsvermögen im Überblick	177	85
b) Immobilien als Teil des Verwaltungsvermögens	184	89
c) Rückausnahme: Immobilien als Hauptzweck des Betriebs	188	92
aa) Vermietung von Wohnraum	190	93
bb) Hauptzweck des Unternehmens	191	93
cc) Erfordernis eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs	198	97
3. Haltefristverstoß und Weitergabeverpflichtung	203	102
4. Schuldenabzugsbegrenzung nach § 10 Abs. 6 ErbStG	210	107

C. GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN NACH DEM ERBFALL

I. Fehlende Liquidität zur Begleichung der Erbschaftsteuerschuld	224	111
1. Stundung der Erbschaftsteuer	224	111
2. Veräußerung der Immobilie mit Aufdeckung stiller Reserven/ Auslösen von Ertragsteuer	227	112
a) Veräußerung unmittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes	228	113
b) Veräußerung eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft	231	115
II. Ausschlagung der Erbschaft oder eines Vermächtnisses	232	115
1. Form, Frist der Ausschlagung	247	120
2. Erbschaftsteuerliche Folgen der Ausschlagung ohne Abfindung	251	121
3. Erbschaftsteuerliche und ertragsteuerliche Auswirkungen der Ausschlagung gegen Abfindung	254	122
a) Erbschaftsteuerliche Konsequenzen auf Seiten des Abfindungsempfängers	255	123
b) Erbschaftsteuerliche Konsequenzen auf Seiten des nachrückenden Erben oder Vermächtnisnehmers	265	125

	Rz.	Seite
c) Ertragsteuerliche Konsequenzen der Ausschlagung gegen Abfindung	266	125
aa) Ausschlagung von Immobilien im Privatvermögen	273	127
bb) Ausschlagung von Immobilien im Betriebsvermögen	278	130
cc) Ausschlagung von Mischvermögen	281	131
4. Typische Anwendungsfälle der Ausschlagung gegen Abfindung	282	131
a) Widerspruch zwischen Erbfolge und Gesellschaftsvertrag	283	131
b) Nichtberücksichtigung einer Betriebsaufspaltung	285	133
c) Vorversterben des Beschenkten	286	134
d) Insolvenz des Erben oder Vermächtnisnehmers	287	135
III. Auseinandersetzung des Nachlasses	288	136
1. Ungeteilte Erbengemeinschaft	288	136
2. Auseinandersetzung des Nachlasses	292	137
3. Realteilung ohne Ausgleich	294	138
a) Realteilung von Privatvermögen	296	138
b) Realteilung von Betriebsvermögen	303	141
c) Realteilung von Mischvermögen	308	142
4. Realteilung unter Übernahme von Nachlassverbindlichkeiten	310	142
5. Realteilung mit Spitzenausgleich	313	143
a) Realteilung von Betriebsvermögen	314	144
b) Realteilung von Privatvermögen	315	144
c) Realteilung von Mischvermögen	316	145
6. Übersicht zur Realteilung	317	145
IV. Erbschaft und Grunderwerbsteuer	318	146
1. Erwerb aufgrund Erbanfalls oder Vermächtnisses	319	146
2. Erwerb aufgrund eines geltend gemachten oder abgefundenen Pflichtteilsanspruchs	323	148
3. Erwerb aufgrund Ausschlagung der Erbschaft/ des Vermächtnisses gegen Abfindung	332	151
4. Erwerb im Rahmen der Auseinandersetzung des Nachlasses	333	151
5. Erwerb im Rahmen des güterrechtlichen Zugewinnausgleichs	336	152

D. GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN VOR DEM ERBFALL

I. Nießbrauchgestaltungen	356	157
1. Vorbehaltsnießbrauch	358	158
a) Schenkungsteuerliche Behandlung bei Nießbrauch- berechtigtem und Nießbrauchverpflichtetem	358	158
b) Bewertung des Nießbrauchsrechts	359	159
aa) Allgemeine Ausführungen	359	159
bb) Berücksichtigung von Schuldzinsen	361	159
cc) Deckelung des Jahreswertes nach § 16 BewG	362	161
dd) Nießbrauch zugunsten mehrerer Personen	368	164
c) Nießbrauchverzicht	370	166
d) Ertragsteuerliche Konsequenzen	371	167
2. Besonderheiten des Zuwendungsnießbrauchs gegenüber dem Vorbehaltsnießbrauch	375	168
a) Begrenzung des Jahreswertes nach § 16 BewG	377	169
b) Bestellung eines Nießbrauchsrechts zugunsten mehrerer Personen	378	169
c) Ertragsteuerliche Behandlung der einem Zuwendungs- nießbrauch unterliegenden Einkünfte	380	170
aa) Allgemeine Regelungen	380	170
bb) Zuwendungsnießbrauch zwischen nahen Angehörigen	382	171
3. Grunderwerbsteuerliche Aspekte	384	173
II. Mittelbare Grundstücksschenkung	387	175
III. Familien-Immobilien-gesellschaften	393	179
1. Zielsetzung einer Familiengesellschaft	393	179
2. Zivilrechtliche Aspekte	401	182
a) GbR	401	182
b) Vermögensverwaltende (GmbH & Co.) KG	410	186
c) Gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	422	190
d) GmbH	423	191
3. Ertragsteuerliche Folgen der Einbringung von Immobilien	426	192
a) Personengesellschaft (GbR/KG/GmbH & Co. KG)	427	192
aa) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	434	195

	Rz.	Seite
(1) Abgrenzung entgeltliche/unentgeltliche Übertragung	435	195
(2) Gewerblicher Grundstückshandel	439	198
bb) Gewerblich tätige bzw. gewerblich geprägte Personen-		
gesellschaft	442	199
(1) Abgrenzung entgeltliche/unentgeltliche Übertragung	443	200
(2) Gewerblicher Grundstückshandel	447	202
b) Kapitalgesellschaft (GmbH)	448	203
4. Grunderwerbsteuerliche Besonderheiten der Einbringung		
von Immobilien	450	204
a) Personengesellschaft (GbR, KG, GmbH & Co. KG)	450	204
b) Kapitalgesellschaft (GmbH)	456	208
5. Ertragsteuerliche Folgen der Veräußerung von Immobilien durch		
die Familiengesellschaft	459	210
a) Personengesellschaft	460	210
b) Kapitalgesellschaft	464	213
6. Ertragsteuerliche Folgen der Veräußerung eines Anteils an der		
Familiengesellschaft	465	214
a) Personengesellschaft	466	214
b) Kapitalgesellschaft	467	215
7. Unentgeltliche Übertragung von Gesellschaftsanteilen an einer		
Familiengesellschaft	469	218
a) Zivilrechtliche Funktionsweise	470	218
b) Schenkungsteuerliche Aspekte einer unentgeltlichen		
Übertragung	472	220
aa) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	473	220
bb) Gewerbliche/gewerblich geprägte Personengesellschaft	478	223
cc) Kapitalgesellschaft	479	225
c) Ertragsteuerliche Aspekte der unentgeltlichen Übertragung	482	226
aa) Mitunternehmeranteil	484	227
bb) Unentgeltliche Übertragung	488	230
d) Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt	489	230
aa) Schenkungsteuerliche Aspekte einer Übertragung unter		
Nießbrauchvorbehalt	491	231
(1) Vermögensverwaltende Personengesellschaft	492	231

	Rz.	Seite
(2) Gewerbliche/gewerblich geprägte Personen- gesellschaft	493	232
(3) Kapitalgesellschaft	501	236
bb) Ertragsteuerliche Aspekte	503	237
(1) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	504	238
(2) Einkünfte aus Kapitalvermögen	507	239
(3) Einkünfte aus Gewerbebetrieb	514	242
e) Grunderwerbsteuerliche Aspekte	518	245
aa) Änderungen im Gesellschafterbestand einer Immobilien- gesellschaft	519	246
bb) Anteilsvereinigung	524	249
cc) Nießbrauch	530	253
8. Nachfolgeklauseln in Gesellschaftsverträgen bei Erwerb von Todes wegen	532	255
a) Gesellschaftsrechtliche Regelungen	533	256
aa) Personengesellschaft	533	256
(1) GbR	533	256
(2) (GmbH & Co.) KG	535	257
bb) Kapitalgesellschaft (GmbH)	542	261
b) Ertrag- und erbschaftsteuerliche Konsequenz von Abfin- dungs- und Ausgleichsansprüchen	547	265
aa) Auflösungsklausel	547	265
bb) Fortsetzungsklausel	549	266
(1) Ertragsteuerliche Konsequenzen bei der gewerb- lichen Personengesellschaft	550	267
(2) Ertragsteuerliche Konsequenzen bei der vermögens- verwaltenden Personengesellschaft	553	270
(3) Erbschaftsteuerliche Konsequenzen	555	271
cc) Nachfolgeklausel	557	273
dd) Einziehungsklausel	558	274
ee) Abtretungsklausel	562	276
c) Grunderwerbsteuerliche Konsequenzen von Nachfolgeklauseln	564	277

E. IMMOBILIEN MIT AUSLANDSBEZUG

I. Anwendbares Zivilrecht	577	279
1. Übertragung im Wege der Erbfolge	577	279
2. Lebzeitige Übertragungen	582	282
II. Internationales Erbschaftsteuerrecht	583	283
1. Unbeschränkte Steuerpflicht	584	283
2. Beschränkte Steuerpflicht	586	284
3. Aufteilung des Besteuerungsrechts im zwischenstaatlichen Verhältnis	589	287
a) Aufteilung bei Bestehen eines DBA mit dem ausländischen Staat	590	288
b) Aufteilung aufgrund innerstaatlicher Regelungen bei Fehlen eines DBA	592	290
c) Gestaltungsmöglichkeiten	597	292

F. ANHANG

I. Top-Ten-Fallstricke bei der Vererbung von Anteilen an Familien-Immobilien-gesellschaften	295
II. Entscheidungshilfe für die Rechtsformwahl von Familien-Immobilien-gesellschaften	297
Stichwortverzeichnis	301