

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 8 |
| Ziele einer vorweggenommenen Erbfolge | 9 |
| Reduzierung der Steuerlast | 9 |
| Erhaltung des Familienvermögens | 11 |
| Pflichtteilsminderung | 11 |
| Was geschieht mit der Immobilie im Erbfall? | 12 |
| Immobilienübergang kraft gesetzlicher Erbfolge | 12 |
| Nachteile der gesetzlichen Erbfolge | 18 |
| Steuerliches Grundwissen für eine Übertragung | 20 |
| Steuerklassen und Freibeträge | 20 |
| Steuersätze | 23 |
| Steuerbefreiungen | 25 |
| Abzug von Verbindlichkeiten | 27 |
| Die Schenkung im Zivil- und Steuerrecht | 30 |
| Rechtliche Rahmenbedingungen einer Schenkung | 32 |
| Beurkundung einer Immobilienübertragung | 33 |
| Notarielle Beurkundung und Beratung | 33 |
| Kosten einer Beurkundung | 34 |
| Erbrechtliche Schranken einer Schenkung | 36 |

| | |
|---|-----------|
| Pflichtteilshaftung des Erben | 37 |
| Pflichtteilsberechtigung | 37 |
| Pflichtteilsquote | 38 |
| Pflichtteil bei Schenkungen des Erblassers | 39 |
| Pflichtteilsverzicht | 45 |
| Ausgleichung von Vorempfängen | 48 |
| Anrechnung von Vorempfängen auf den Pflichtteil | 48 |
| Rückabwicklung böswilliger Schenkungen | 49 |
| Schenkungsverbot für den Vorerben | 51 |
| Verfügungsbeschränkungen des Vorerben | 51 |
| Schenkung und Minderjährigenschutz | 52 |
| Schenkung und Sozialhilferegress | 54 |
| Nachrangigkeit der Sozialhilfe | 54 |
| Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers | 54 |
| Umfang und Inhalt des Rückforderungsanspruchs | 55 |
| Einwendungen des Beschenkten | 56 |
| Übertragung des Eigentums | 58 |
| Schenkung und Übereignung | 60 |
| Grundstücksteilung | 61 |
| Umwandlung in Wohnungseigentum | 61 |
| Übergang von Mietverhältnissen | 63 |
| Steuerliche Bewertung von Immobilien | 64 |

| | |
|---|-----------|
| Unbebaute Grundstücke | 65 |
| Grundstück im Zustand der Bebauung | 66 |
| Bebaute Grundstücke | 66 |
| Steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien | 71 |
| Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie | 71 |
| Übertragung des Familienheims | 71 |
| Denkmalgeschützte Immobilien | 73 |
| Übernahme von Finanzierungsverbindlichkeiten | 74 |
| Belastungsvollmacht für den Übergeber | 74 |
| Gleichstellungsgelder für Geschwister | 77 |
| Absicherung des Schenkers | 79 |
| Der Nießbrauch | 80 |
| Entstehung des Nießbrauchs | 80 |
| Steuerliche Aspekte des Nießbrauchs | 81 |
| Teilweiser Nießbrauch | 85 |
| Mehrere Übergeber | 86 |
| Aufschiebend bedingter Nießbrauch | 87 |
| Nießbrauch am selbst genutzten Wohnhaus | 88 |
| Rentenwahlrecht | 89 |
| Kosten- und Lastentragung | 89 |
| Absicherung des Nießbrauchs im Grundbuch | 91 |
| Nießbrauch und Sozialhilferegress | 92 |
| Nießbrauch und Pflichtteilshaftung | 93 |

| | |
|--|------------|
| Das Wohnungsrecht | 96 |
| Mitbenutzungsrecht für Dritte | 96 |
| Nutzungsentgelt für das Wohnungsrecht | 97 |
| Mehrere Wohnungseigentümer | 98 |
| Wohnungsrecht in einem Mietshaus | 98 |
| Benutzung von Anlagen und Einrichtungen | 99 |
| Wohnungsrecht für einen Überschuldeten | 100 |
| Kosten und Lasten des Wohnungsrechts | 101 |
| Absicherung des Wohnungsrechts im Grundbuch | 102 |
| Wohnungsrecht und Pflichtteilhaftung | 103 |
| Die Übergabe gegen Pflegeverpflichtung | 104 |
| Regelung des Pflegeumfangs | 104 |
| Absicherung des Pflegeanspruchs im Grundbuch | 107 |
| Pflegeverpflichtung und Sozialhilferegress | 108 |
| Leibrente und dauernde Last | 109 |
| Leibrente und Pflichtteilhaftung | 110 |
| Absicherung der Leibrente im Grundbuch | 110 |
| Altenteil und Leibgeding | 113 |
| Grundstücksschenkung als Ausstattung | 114 |
| Rückforderungsrechte des Schenkers | 116 |
| Rückforderungsrecht bei Zuwendung an Ehegatten | 116 |
| Rückforderungsrechte bei Zuwendung an Kinder | 118 |

| | |
|---|------------|
| Freies Rückforderungsrecht | 120 |
| Mehrere Rückforderungsberechtigte | 121 |
| Mehrere Erwerber | 122 |
| Steuerliche Auswirkung von Rückforderungsrechten | 122 |
| Widerruf der Zuwendung | 124 |
| Absicherung des Rückforderungsrechts im Grundbuch | 127 |
| Rückabwicklung von Vorteilen | 128 |
| Grundstücksschenkung mit Weitergabeverpflichtung | 129 |
| Steuertipps für die Schenkung von Immobilien | 131 |
| Nutzung aller Freibeträge | 131 |
| Schenkung unter Vorbehalt | 141 |
| Übernahme der Steuer durch den Schenker | 142 |
| Güterstandschaukel | 144 |
| Glossar | 148 |
| Stichwortverzeichnis | 156 |
| Autoren | 159 |