

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII

1. Kapitel **Vertragstypen der Grundstückszuwendung, steuerliche Grundlagen**

	Rn.	Seite
§ 1 Fallgruppen und Vertragstypen der Grundstückszuwendung	1	1
§ 2 Vertragsgestaltung nach Fallgruppen und Vertragstypen	18	7
§ 3 Steuerliche Grundlagen	30	12

2. Kapitel **Die Grundstücksschenkung**

§ 1 Der Bereich der Schenkung bei Grundstückszuwendungen	183	65
§ 2 Die gesetzliche Regelung	186	66
§ 3 Freigebigkeit als Kriterium der Schenkung	196	71
§ 4 Steuerliche Anmerkung	202	73

3. Kapitel
Die Ausstattung

	Rn.	Seite
§ 1 Vertragstyp	203	75
§ 2 Die gesetzliche Regelung	206	76
§ 3 Vertragstyp. Störfallbehandlung	209	77
§ 4 Vertragsgestaltung	211	78
§ 5 Steuerliche Anmerkung	216	79

4. Kapitel
Die vorweggenommene Erbfolge

§ 1 Typologie der vorweggenommenen Erbfolge	217	81
§ 2 Rechtsfolgenzuordnung	229	85
§ 3 Motivation und Wandlungen der vorweggenommenen Erbfolge	230	85
§ 4 Steuerliche Anmerkung	238	89

5. Kapitel
Die ehebedingte Zuwendung von Grundstücken

§ 1 Ehebedingte Zuwendungen im gesetzlichen Güterstand .	239	91
§ 2 Ehebedingte Zuwendungen bei Gütertrennung	261	98
§ 3 Die Ehegattenschenkung	262	99
§ 4 Rechtsfolgen ehebedingter Zuwendungen im Verhältnis zu Dritten	269	102
§ 5 Steuerliche Anmerkung	281	106

6. Kapitel
Vertragliche Rückforderungsrechte

	Rn.	Seite
§ 1 Typologie der Rückforderungsrechte	282	107
§ 2 Gesetzliche Rückforderungsrechte	293	111
§ 3 Ausgestaltung als eigenständiges vertragliches Rückfor- derungsrecht	297	112
§ 4 Gestaltung von Rückforderungsrechten bei vorwegge- nommener Erbfolge	309	117
§ 5 Rückforderungsrechte bei Ehegattenzuwendungen	353	134
§ 6 Pfändung von vertraglichen Rückforderungsrechten?	357	136
§ 7 Sozialrechtliche Überleitung von Rückforderungsrechten	364	140
§ 8 Zulässigkeit von Rückforderungsrechten für den Insol- venzfall	383	147
§ 9 Steuerliche Anmerkung	384	148

7. Kapitel
Nutzungsvorbehalte

§ 1 Fallgruppen und Vertragstypen	385	149
§ 2 Der Nießbrauchsvorbehalt	389	150
§ 3 Der Wohnungsrechtsvorbehalt	420	160
§ 4 Das Mitbenutzungsrecht	449	168
§ 5 Steuerfragen des Nießbrauchs und des Wohnrechts	452	169

8. Kapitel
**Grundstückszuwendungen mit Rentenvorbehalt
und Pflegeverpflichtung**

§ 1 Fallgruppen und Vertragstypen	462	177
§ 2 Das Zivilrecht des Rentenvorbehalts	465	178

	Rn.	Seite
§ 3 Das Zivilrecht des Vorbehalts einer dauernden Last . . .	492	187
§ 4 Das Zivilrecht der Pflegeverpflichtung	498	189
§ 5 Renten- und Versorgungsvorbehalte	524	198

9. Kapitel
Hof- und Hausübergabe mit Altenteilsvorbehalt

§ 1 Vertragstypen des Altenteils- oder Leibgedingsvertrages . . .	559	215
§ 2 Der Altenteilsvertrag nach Art. 96 EGBGB	565	218
§ 3 Das Altenteil	573	220
§ 4 Steuerfragen der Übergabe betrieblich genutzter Grundstücke	588	226

10. Kapitel
Sonstige Typen der Grundstückszuwendung

§ 1 Hausübergabe mit dauernder Last und Mietvertrag . . .	605	235
§ 2 Aufteilung in Wohnungseigentum und Übergabe	608	239
§ 3 Bildung einer Grundstücksverwaltungsgesellschaft . . .	612	241
§ 4 Übergabe betrieblich genutzter Grundstücke	616	246
§ 5 Übergabe mit auf Tod des Übergebers hinausgeschobener Erfüllung	621	250
§ 6 Gestufte Übergabe an Kinder und Schwiegerkinder („Kettenschenkung“)	622	251

11. Kapitel
Begleitende Maßnahmen, Beteiligung Dritter

§ 1 Eigentums-, Verwaltungs- und Verfügungsvorbehalte . .	627	257
§ 2 Übergabepreis, Abfindungszahlungen	634	258

	Rn.	Seite
§ 3 Übernahme von Schulden und Grundpfandrechten . . .	637	259
§ 4 Spekulationsklauseln	641	260
§ 5 Erbrechtliche Bestimmungen, Pflichtteilsrechte	644	261
§ 6 Beteiligung Minderjähriger	660	267

12. Kapitel
Fallgruppen und Vertragstypen an Beispielen

§ 1 Grundstücksschenkung	664	269
§ 2 Ausstattung	667	270
§ 3 Vorweggenommene Erbfolge ohne Vorbehalte	670	272
§ 4 Hausübergabe mit Nießbrauchsvorbehalt im Wege vorweggenommener Erbfolge	673	273
§ 5 Hausübergabe mit Wohnungsrechtsvorbehalt im Wege vorweggenommener Erbfolge	676	277
§ 6 Hausübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge mit Mitbenutzungsvorbehalt und Pflegeverpflichtung	679	280
§ 7 Übergabe eines Betriebs einschließlich Betriebsgrundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge mit Rentenvorbehalt	682	282
§ 8 Ehebedingte Zuwendungen	685	285
§ 9 Hausübergabe mit Altenteilsvorbehalt	691	291
§ 10 Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs	694	294
§ 11 Sonstige Vertragstypen	697	297
 Stichwortverzeichnis		 299

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII

1. Kapitel Vertragstypen der Grundstückszuwendung, steuerliche Grundlagen

	Rn.	Seite
§ 1 Fallgruppen und Vertragstypen der Grundstückszuwendung		
I. Der Bereich der Grundstückszuwendungen	1	1
1. Wandlung der Vermögensnachfolge	1	1
2. Der Einfluß des Steuerrechts	2	1
II. Störfallvorsorge	3	2
III. Der aktuelle Stand der Vertragstypen der Grundstückszuwendung	6	3
1. Ausstattung	6	3
2. Vorweggenommene Erbfolge	7	3
3. Ehegattenzuwendungen	13	5
4. Gleitende und stufenweise Übergabe	15	6
5. Steuerbedingte Gestaltungen	17	6
§ 2 Vertragsgestaltung nach Fallgruppen und Vertragstypen		
I. Konzept und Bewährung	18	7
II. Der Zweck bestimmt den Vertragstyp	19	7
III. Gesetzliche oder kautelarjuristische Vertragstypen	20	8

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
IV. Wertende Zuordnung von Rechtsfolgen bei Vertragsstörungen	22	9
V. Vertrags- und Regelungstypen	25	9
VI. Typenehrlichkeit, Verhältnis zum Steuerrecht	27	10
VII. Die Struktur der Zuwendungsverträge	29	11
 § 3 Steuerliche Grundlagen		
I. Schenkungsteuer	30	12
1. Allgemeine Grundzüge	30	12
a) Schenkungsteuerpflichtige Vorgänge	30	12
b) Umfang der Steuerpflicht	32	13
c) Steuerbefreiungen	33	14
d) Freibeträge	34	14
e) Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Beteiligungen	35	15
f) Steuerklassen	37	16
g) Steuersätze	38	16
h) Tarifbegrenzung	39	17
2. Besonderheiten bei Schenkung von Grundstücken	40	17
a) Ausführung der Zuwendung	40	17
b) Mittelbare Grundstücksschenkung	43	18
c) Gemischte Schenkung – Schenkung unter Auflage	45	19
d) Wertansatz	48	20
II. Einkommensteuer	52	21
1. Besteuerung von unbebauten und bebauten, privat und betrieblich genutzten Grundstücken	52	21
a) Nutzung durch Vermietung und Verpachtung	52	21
aa) Einkunftserzielung durch Eigentümer	52	21
bb) Teilentgeltliche Nutzungsüberlassung	53	21
cc) Nutzungsüberlassung an nahe Angehörige	55	22
aaa) Steuerliche Anerkennungs Voraussetzungen	55	22
bbb) Gestaltungs mißbrauch	58	23
dd) Überschußerzielungsabsicht	64	26
ee) Einkunftserzielung durch Nutzungsberechtigte	66	27
b) Selbstnutzung zu Wohnzwecken	73	29
aa) Nutzungswertbesteuerung bis längstens 1998	74	29
aaa) Wohnungen im Privatvermögen	75	29
bbb) Wohnungen im Betriebsvermögen	77	30

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
bb)	Steuerförderung des selbstgenutzten Wohneigentums (§ 10e EStG)	78 30
aaa)	Zeitlicher Anwendungsbereich	79 31
bbb)	Anspruchsberechtigte	80 31
ccc)	Begünstigte Objekte	81 31
ddd)	Bemessungsgrundlage und Abzugsbetrag	84 32
eee)	Nachholung und nachträgliche Herstellungskosten	85 33
fff)	Objektbeschränkung und Folgeobjekt	87 33
ggg)	Einkunftsgrenze	89 34
hhh)	Vorkostenabzug	90 34
iii)	Baukindergeld	91 34
cc)	Zulagenförderung des selbstgenutzten Wohneigentums (EigZulG, § 10i EStG)	92 35
aaa)	Zeitlicher Aufwendungsbereich	93 35
bbb)	Anspruchsberechtigte	94 35
ccc)	Begünstigte Objekte	97 36
ddd)	Förderzeitraum	98 36
eee)	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	99 37
fff)	Einkunftsgrenze	102 37
ggg)	Objektbeschränkung	105 38
hhh)	Folgeobjekt	107 39
iii)	Bemessungsgrundlage	110 39
jjj)	Höhe der Eigenheimzulage	113 40
	(1) Fördergrundbetrag	113 40
	(2) Miteigentum	115 41
	(3) Zusatzförderung für energiesparende Anlagen und Niedrigenergiehäuser	118 41
	(4) Kinderzulage	121 42
kkk)	Förderbegrenzung	123 43
lll)	Genossenschaftsanteile	126 43
mmm)	Vorkostenabzug	129 44
	(1) Vorkostenpauschale (§ 10i Abs. 1 Nr. 2 EStG)	130 44
	(2) Erhaltungsaufwendungen (§ 10i Abs. 1 Nr. 2 EStG)	131 45
2.	Besteuerung der Grundstücksübertragung	132 45
a)	Grundstücke im Privatvermögen	132 45
aa)	Unentgeltliche Übertragung	132 45
aaa)	Allgemeine Grundsätze	132 45

	Rn.	Seite
bbb) Besonderheiten bei Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums	137	48
ccc) Mittelbare Grundstücksschenkung	138	48
bb) Teilentgeltliche Übertragung	140	49
aaa) Unentgeltliche – teilentgeltliche Übertragung	141	49
(1) Versorgungsleistungen	142	49
(2) Ausgleichs- und Abstandverpflichtungen	145	50
(3) Übernahme von Verbindlichkeiten	146	51
(4) Vorbehaltene Nutzungsrechte	147	51
bbb) Rechtsfolgen beim Grundstücksübernehmer	148	51
(1) Höhe der Anschaffungskosten	148	51
(2) Rechtsfolgen bei Bedingung und Befristung	157	53
(3) Wiederkehrende Leistungen	158	54
(4) Finanzierungskosten	159	54
ccc) Rechtsfolgen beim Grundstücksübergeber	160	54
b) Grundstücke im Betriebsvermögen des Einzelunternehmers	161	55
aa) Unentgeltliche Übertragung	161	55
bb) Teilentgeltliche Übertragung	166	57
c) Grundstücke im Betriebsvermögen von Kapitel- und Personengesellschaften	172	60
III. Grunderwerbsteuer	178	62
IV. Umsatzsteuer	182	63

2. Kapitel

Die Grundstücksschenkung

§ 1 Der Bereich der Schenkung bei Grundstückszuwendungen	183	65
§ 2 Die gesetzliche Regelung		
I. Rechtsfolgen der Unentgeltlichkeit	186	66
II. Der Schenkungsbegriff der herrschenden Lehre	187	67
III. Gesetzliche Schenkungstypen	191	69
1. Die gemischte Schenkung	191	69
2. Schenkung unter Auflage	193	70

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
3. Die belohnende Schenkung	194	70
4. Die Pflichtschenkung	195	70
§ 3 Freigebigkeit als Kriterium der Schenkung		
I. Unentgeltlichkeit kein geeignetes Kriterium	196	71
II. Vertragszweck Freigebigkeit	197	71
III. Eingrenzung des Bereichs der Grundstücksschenkungen	200	73
§ 4 Steuerliche Anmerkung	202	73

3. Kapitel **Die Ausstattung**

§ 1 Vertragstyp	203	75
§ 2 Die gesetzliche Regelung	206	76
§ 3 Vertragstyp, Störfallbehandlung	209	77
§ 4 Vertragsgestaltung	211	78
§ 5 Steuerliche Anmerkung	216	79

4. Kapitel **Die vorweggenommene Erbfolge**

§ 1 Typologie der vorweggenommenen Erbfolge		
I. Der Vertragstyp vorweggenommene Erbfolge	217	81
II. Untertypen der vorweggenommenen Erbfolge	221	83

	Rn.	Seite
§ 2 Rechtsfolgenzuordnung	229	85
§ 3 Motivationen und Wandlungen der vorweggenommenen Erbfolge		
I. Motivationen zur Vorwegnahme der Erbfolge	230	85
II. Wandlungen der vorweggenommenen Erbfolge	231	87
§ 4 Steuerliche Anmerkung	238	89

5. Kapitel

Die ehebedingte Zuwendung von Grundstücken

§ 1 Ehebedingte Zuwendungen im gesetzlichen Güterstand		
I. Fallgruppen der ehebedingten (unbenannten) Zuwendung	239	91
II. Vertragstypen der ehebedingten (unbenannten) Zuwendung	244	93
1. Vertragsgrundlage und Vertragszweck	244	93
2. Typen der Ehegattenzuwendung	246	94
a) Typenunterscheidung	246	94
b) Verwirklichung des Zugewinnausgleichs	247	94
c) Zuwendungen aus Anfangsvermögen	248	94
d) Zuwendungen zur Haftungsvermeidung	250	95
e) Zuwendungen zur Versorgung oder aus Steuergründen	251	95
3. Ablauf und Ausgangspunkt der Zuwendung	252	95
III. Rechtsprechungsgrundsätze zur Rückabwicklung ehebedingter Zuwendungen im Scheidungsfall bei gesetzlichem Güterstand	254	96
1. Gesetzliche Regelung als Spezialgesetz	254	96
2. Keine Berufung auf Schenkungs-, Gesellschafts- und Bereicherungsrecht	255	96
3. Unbenannte Zuwendungen im Zugewinnausgleich . . .	256	97
§ 2 Ehebedingte Zuwendungen bei Gütertrennung	261	98

	Rn.	Seite
§ 3 Die Ehegattenschenkung	262	99
§ 4 Rechtsfolgen ehebedingter Zuwendungen im Verhältnis zu Dritten		
I. Zuordnung zum Bereich der unentgeltlichen Rechtsgeschäfte	269	102
II. Vorsatzanfechtung von Ehegattenzuwendungen zur Haftungsvermeidung?	275	104
§ 5 Steuerliche Anmerkung	281	106

6. Kapitel
Vertragliche Rückforderungsrechte

§ 1 Typologie der Rückforderungsrechte		
I. Der Bereich der Rückabwicklung über Rückforderungsrechte	282	107
II. Rückforderungsrechte bei vorweggenommener Erbfolge	285	108
1. Übergabe des Eigenheims	285	108
2. Betriebsübergabe	287	109
3. Vorweggenommene Erfolge in fremdgenutzte Grundstücke	288	109
III. Rückforderungsrechte bei ehebedingter Zuwendung	290	110
§ 2 Gesetzliche Rückforderungsrechte		
I. Rückforderungsrecht bei Nichtvollzug einer Auflage	293	111
II. Rückforderung wegen Notbedarfs des Schenkers	294	111
III. Widerruf wegen groben Undanks	295	112
IV. Wertung der gesetzlichen Rückforderungsrechte	296	112

	Rn.	Seite
§ 3 Ausgestaltung als eigenständiges vertragliches Rückforderungsrecht		
I. Rechtliche Ausgestaltung	297	112
1. Instrumente	297	112
2. Auflösende Bedingung	298	113
3. Widerrufsvorbehalt	299	113
4. Vertragliches Rücktrittsrecht	300	113
5. Vertragliches Rückforderungsrecht	301	113
II. Auslösetatbestände	302	114
III. Dogmatische Qualifizierung des eigenständigen vertraglichen Rückforderungsrechts	304	115
§ 4 Gestaltung von Rückforderungsrechten bei vorweggenommener Erbfolge		
I. Vertragliches Rückforderungsrecht, Auslösetatbestände .	309	117
II. Form und Frist des Ausübungsverlangens, Vollzugsvollmacht	311	117
III. Rückabwicklung von Gegenleistungen	315	119
1. Regelungsnotwendigkeit, Regelungsumfang	315	119
2. Gebrauch der gesetzlichen Terminologie	317	119
3. Fallgruppenbildung	318	120
4. Gegenleistungsabwicklung bei Vorversterben	321	121
IV. Personenmehrheit auf der Veräußerer- oder Erwerbeseite, Sicherung durch Vormerkung	323	122
1. Fallgruppen	323	122
2. Gestaltungsmöglichkeiten	326	123
3. Rückforderungsrecht in Gesamtberechtigung nach § 428 BGB	329	125
4. Rückforderungsrecht nach Maßgabe von §§ 502, 513 BGB	334	128
5. Gestaltung bei Gütergemeinschaft	336	129
6. Überlagerung der Gesamtgläubigerschaft durch Mitberechtigung	337	129

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
7. Gestaltung bei Mitberechtigung des Nichteigentümers- Ehegatten	338	130
a) Gesamtgläubigerschaft	338	130
b) Vertrag zugunsten Dritter, Vererbungslösung	340	130
c) Abtretungslösung	341	131
V. Vererblichkeit und Abtretbarkeit des Rückforderungs- rechts	343	132
VI. Probleme der Rückauffassungsvormerkung, Eintragung, Rang	345	132
VII. Löschungserleichterung	349	133
§ 5 Rückforderungsrechte bei Ehegattenzuwendungen	353	134
§ 6 Pfändung von vertraglichen Rückforderungsrechten?		
I. Gesetzliche Regelung	357	136
II. Literatur zur Pfändbarkeit vertraglicher Rückforderungs- rechte	362	138
III. Ergebnis	363	139
§ 7 Sozialrechtliche Überleitung von Rückforderungsrechten		
I. Der Rückforderungsanspruch nach § 528 BGB bei vor- weggenommener Erbfolge	364	140
1. § 528 BGB findet bei vorweggenommener Erbfolge Anwendung	364	140
2. Gesetzliche Regelung	365	140
3. Rechtsprechung	366	140
4. Anwendung auf die vorweggenommene Erbfolge?	367	141
5. Nichtanwendung von § 528 BGB?	368	141
6. Der Bereich der Unentgeltlichkeit beim Übergabevertrag	370	142
7. Vertragliche Abbedingung von § 528 BGB?	376	144
II. Der Zugriff der Sozialbehörde auf den Rückforderungs- anspruch nach § 528 BGB	377	145
1. Überleitung nach § 90 BSHG	377	145

	Rn.	Seite
2. Grundstückserwerber und Ausgleichszahlungsempfänger als Gesamtschuldner	379	146
3. Überleitung nach dem Tod des Übergebers	381	147
III. Überleitung vertraglicher Rückforderungsrechte	382	147
§ 8 Zulässigkeit von Rückforderungsrechten für den Insol- venzfall	383	147
§ 9 Steuerliche Anmerkung	384	148

**7. Kapitel
Nutzungsvorbehalte**

§ 1 Fallgruppen und Vertragstypen	385	149
§ 2 Der Nießbrauchsvorbehalt		
I. Grundstücksnießbrauch	389	150
1. Bestellung	389	150
2. Mehrere Berechtigte	390	150
a) Möglichkeiten	390	150
b) Gesamtgläubigerschaft	391	151
c) Sukzessive Nießbrauchsrechte	394	151
d) Probleme aus der Gesamtwirkung der Gesamtgläubi- gerschaft nach § 428 BGB	397	152
II. Eigentümersnießbrauch, Bruchteilsnießbrauch, Quoten- nießbrauch	399	153
1. Eigentümersnießbrauch	399	153
2. Bruchteilsnießbrauch, Quotennießbrauch	400	153
III. Das Verhältnis Eigentümer – Nießbraucher	403	154
1. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Eigentümer und Nießbraucher	403	154
2. Vertragliche Änderung des gesetzlichen Schuldverhält- nisses	404	155

	Rn.	Seite
IV. Weitere Gestaltungsfragen	410	157
1. Bedeutung des Rangens, Nießbrauch in der Zwangsversteigerung des Grundstücks	410	157
2. Bestellung neuer Grundpfandrechte im Interesse des Übernehmers	412	158
3. Vorlöschungsklausel	415	158
4. Recht zur Aufgabe des Nießbrauchs	416	159
5. Nießbrauch an einer Eigentumswohnung	417	159
6. Rentenwahlrecht, Nießbrauchsablösung	418	159
 § 3 Der Wohnungsrechtsvorbehalt		
I. Rechtsnatur und Abgrenzung des Wohnungsrechts nach § 1093 BGB	420	160
II. Belastungsgegenstand	421	160
III. Mehrere Berechtigte	425	162
IV. Inhalt des Wohnungsrechts	431	163
1. Bestimmtheit	431	163
2. Mitbenutzungsrechte des Berechtigten	432	164
3. Mitbenutzungsrechte für Dritte	433	164
4. Unterhaltspflichten	434	164
5. Laufende Betriebskosten	436	165
6. Öffentliche und private Lasten	438	165
7. Entgeltliches Wohnungsrecht	439	166
8. Vorlöschungsklausel	442	166
9. Pfändung, Überleitung	443	167
V. Wohnungsgewährungsreallast, Brandvormerkung	445	167
1. Wohnungsgewährungsreallast	445	167
2. Brandvormerkung	447	168
 § 4 Das Mitbenutzungsrecht		
I. Fallgruppe	449	168
II. Zulässiger Inhalt	450	169

	Rn.	Seite
§ 5 Steuerfragen des Nießbrauchs und des Wohnrechts		
I. Schenkungsteuer	452	169
II. Einkommensteuer	453	170
1. Vorbehaltsnießbrauch	453	170
a) Rechtsfolgen beim Nutzungsberechtigten	454	171
b) Rechtsfolgen bei Eigentümer	455	171
2. Vorbehaltswohnrecht	456	172
3. Vorbehaltene Nutzungsrechte bei selbstgenutztem Wohneigentum	457	172
4. Sicherungsnießbrauch	458	173
5. Vermächtnisnießbrauch	459	174
6. Ablösung von Nutzungsrechten	460	174
7. Vorbehaltsnießbrauch an Betriebsgrundstücken	461	175

8. Kapitel
**Grundstückszuwendungen mit Rentenvorbehalt
und Pflegeverpflichtung**

§ 1 Fallgruppen und Vertragstypen	462	177
§ 2 Das Zivilrecht des Rentenvorbehalts		
I. Leibrente	465	178
II. Rentenreallast	467	178
1. Grundsätze	467	178
2. Verhältnis Leibrente – Reallast	468	179
3. Bestimmbarkeit	469	179
4. Berechtigter	470	180
III. Wertsicherung	472	180
1. Gesetzliche Neuregelung	472	180
2. Grundsätze	473	181
3. Praktische Empfehlungen	474	181

	Rn.	Seite
IV. Die zwangsweise Durchsetzung der Rentenansprüche	481	183
1. Vollstreckung aus dem persönlichen Anspruch	481	183
2. Vollstreckung in die Erträge	482	183
3. Vollstreckung aus der Reallast	483	184
4. Vollstreckungsunterwerfung	485	184
5. Vereinbarung und Sicherung eines Ablöserechts	488	185
§ 3 Das Zivilrecht des Vorbehalts einer dauernden Last		
I. Regelungstyp dauernde Last	492	187
II. Gefahren der Abänderbarkeit	493	187
III. Eintragungsfähigkeit der Reallast	495	188
§ 4 Das Zivilrecht der Pflegeverpflichtung		
I. Fallgruppen	498	189
II. Der Inhalt der Pflegeverpflichtung	502	191
III. Zumutbarkeit als Grenze der Pflegeverpflichtung, Schiedsgutachterklausel	504	192
1. Erlöschen bei Unvermögen	504	192
2. Begrenzung des Umfangs der Pflegeverpflichtung	505	192
3. Zeitliche Begrenzung des Pflegeaufwandes	506	192
4. Bezugnahme auf die Pflegestufen des SGB XI	507	192
5. Zumutbarkeit	509	193
6. Schiedsgutachterklausel	510	193
IV. Verhältnis zu den Leistungen nach PflegeVG	512	194
V. Begrenzung auf die häusliche Pflege zwecks Vermeidung der Überleitung	517	195
VI. Verhältnis zu sozialhilferechtlichen Pflegeleistungen bei häuslicher Pflege	518	195
VII. Überleitung von Ersatzrente nach Art. 96 EGBGB i.V.m. den AGBGB der Länder	519	196
VIII. Freistellung der weichenden Geschwister von Ansprüchen des Sozialhilfeträgers	521	196
IX. Die Pflegereallast	522	197

		Rn.	Seite
§ 5 Renten- und Versorgungsvorbehalte			
I. Schenkungsteuer	524		198
II. Einkommensteuer	525		198
1. Renten und dauernde Lasten als wiederkehrende Bezüge	525		198
2. Unentgeltliche Vermögensübergabe – entgeltliche Vermögensübergabe	527		200
3. Unentgeltliche Vermögensübergabe (Versorgungsvertrag)	528		200
a) Existenzsichernde Wirtschaftseinheit	529		201
aa) Ausreichend ertragreiche Wirtschaftseinheiten (Typus 1)	533		203
bb) Nicht ausreichend ertragreiche Wirtschaftseinheiten (Typus 2)	534		203
b) Wiederkehrende Leistungen auf Lebenszeit	535		204
c) Vermögensempfänger	536		204
d) Empfänger der Versorgungsleistungen	537		204
e) Anforderungen an den Versorgungsvertrag	538		205
f) Abzugsfähige Versorgungsleistungen	539		205
aa) Umfang	539		205
bb) Unterstellte Abänderbarkeit der Leistungen bei Vermögensübergabe Typus 1	540		206
cc) Unterstellte Unabänderbarkeit der Leistungen bei Vermögensübergabe Typus 2	541		206
dd) Wiederkehrende Bezüge ohne Versorgungscharakter	542		207
4. Entgeltliche Vermögensübertragung	543		207
a) Übertragung von Privatvermögen	544		208
aa) Wiederkehrende Leistungen auf Lebenszeit	544		208
bb) Wiederkehrende Leistungen auf bestimmte Zeit	545		209
b) Übertragung von Betriebsvermögen	547		210
aa) Betriebsveräußerung gegen Rente	548		210
bb) Rentenerhöhung aufgrund einer Wertsicherungsklausel	550		211
cc) Tod des Rentenberechtigten	551		211
5. Anwendungsregelungen	552		212
a) Nicht existenzsichernde Wirtschaftseinheit	553		212
b) Behandlung von dauernden Lasten als Leibrenten	554		212
c) Sonderausgabenabzug bei entgeltlich übertragenem Vermögen	555		213

	Rn.	Seite
d) Wertverrechnung bei entgeltlich übertragenem, der Einkunftserzielung dienendem Vermögen	556	213
III. Grunderwerbsteuer	557	213
IV. Gewerbesteuer	558	214

9. Kapitel

Hof- und Hausübergabe mit Altenteilsvorbehalt

§ 1 Vertragstypen des Altenteils- oder Leibgedingsvertrages

I. Typenbestimmender Vertragszweck	559	215
II. Grundtyp Hofübergabe	562	216
III. Weitere Vertragstypen	564	217

§ 2 Der Altenteilsvertrag nach Art. 96 EGBGB

I. Privilegierung in der Zwangsversteigerung	565	218
II. Landesgesetzliche Regelungen des Altenteilsvertrags	569	219
III. Abgrenzung vom allgemeinen Versorgungsvertrag	570	219

§ 3 Das Altenteil

I. Schuldrechtlicher und dinglicher Altenteilsbegriff	573	220
II. Das Eintragungsprivileg des § 49 GBO	575	221
III. Die Einzelrechte des Altenteils	577	221
1. Wohnungsrecht	577	221
2. Reallast	579	222
3. Nießbrauch	580	223
IV. Altenteil für mehrere Berechtigte	581	223
V. Altenteil auf mehreren Grundstücken	584	224
VI. Löschung des Altenteils, Verlöschungsklausel	586	224

	Rn.	Seite
§ 4 Steuerfragen der Übergabe betrieblich genutzter Grundstücke		
I. Schenkungsteuer	588	226
II. Einkommensteuer	589	226
1. Betriebsübergabe im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung	589	226
2. Altenteilsleistungen in der Land- und Forstwirtschaft	591	227
3. Betriebsübergabe und Vorbehaltsnießbrauch im Bereich der Land- und Forstwirtschaft	595	229
4. Übereignung einzelner Betriebsgrundstücke	598	230
5. Übergangsregelungen nach Wegfall der Nutzungswertbesteuerung	599	231
a) Fortführung der Nutzungswertbesteuerung	600	231
b) Wahlrecht	601	231
c) Steuerfreie Entnahme/Veräußerung	602	231
d) Steuerfreier Bodengewinn	603	233
e) Fortführung der Nutzungswertbesteuerung über 1998 hinaus	604	233

10. Kapitel

Sonstige Typen der Grundstückszuwendung

§ 1 Hausübergabe mit dauernder Last und Mietvertrag	605	235
§ 2 Aufteilung in Wohnungseigentum und Übergabe		
I. Fallgruppen	608	239
II. Gestaltung	610	239
§ 3 Bildung einer Grundstücksverwaltungsgesellschaft		
I. Fallgruppe	612	241
II. Vertragstyp	613	241
III. Steuerliche Anerkennung	615	246

	Rn.	Seite
§ 4 Übergabe betrieblich genutzter Grundstücke		
I. Fallgruppen	616	246
II. Vertragstypen	618	247
III. Steuerliche Anmerkung zum Formulierungsbeispiel . . .	620	249
§ 5 Übergabe mit auf den Tod des Übergebers hinaus- geschobener Erfüllung	621	250
§ 6 Gestufte Übergabe an Kinder und Schwiegerkinder („Kettenschenkung“)		
I. Fallgruppe, Vertragstypen	622	251
II. Vereinbarte Rückforderungsrechte	623	251

11. Kapitel
Begleitende Maßnahmen, Beteiligung Dritter

§ 1 Eigentums-, Verwaltungs- und Verfügungsvorbehalte		
I. Grundstücksvorbehalte bei der Hofübergabe	627	257
II. Vorbehalt von Verfügungsrechten	629	257
§ 2 Übergabepreis, Abfindungszahlungen		
I. Übergabepreis an den Übergeber	634	258
II. Abfindungszahlungen an die Geschwister	635	259
III. Absicherung	636	259
§ 3 Übernahme von Schulden und Grundpfandrechten		
I. Befreiende Schuldübernahme	637	259
II. Grundschuldübernahme	638	260
III. Sonstige Fragen	639	260
§ 4 Spekulationsklauseln	641	260

	Rn.	Seite
§ 5 Erbrechtliche Bestimmungen, Pflichtteilsrechte		
I. Grundsätze	644	261
II. Ausgleichung von Vorempfängen	645	261
1. Grundsätze	645	261
2. Gegenstand der Ausgleichung	646	262
3. Durchführung der Ausgleichung	647	262
4. Ausgleichung zwischen Pflichtteilsberechtigten	649	263
5. Ausgleichsbestimmung	651	263
III. Anrechnung von Vorempfängen auf den Pflichtteil	652	264
1. Grundsätze	652	264
2. Zusammentreffen mit Ausgleichung	654	265
3. Anrechnungsbestimmung	655	265
IV. Pflichtteilsergänzung	656	265
V. Pflichtteilsverzichte	657	266
§ 6 Beteiligung Minderjähriger		
I. Minderjährige als Zuwendungsempfänger	660	267
II. Abfindungszahlungen an minderjährige weichende Erben	662	267

12. Kapitel
Fallgruppen und Vertragstypen an Beispielen

§ 1 Grundstücksschenkung		
I. Fallgruppe und Beispiel	664	269
II. Vertragstyp Grundstücksschenkung	665	269
III. Hinweise	666	270
§ 2 Ausstattung		
I. Fallgruppe und Beispiel	667	270
II. Vertragstyp Ausstattung	668	271
III. Hinweise	669	272

	Rn.	Seite
§ 3 Vorweggenommene Erbfolge ohne Vorbehalte		
I. Fallgruppe und Beispiel Bauplatzübergabe ohne Vorbehalte	670	272
II. Vertragstyp vorbehaltslose vorweggenommene Erbfolge	671	272
III. Hinweise	672	273
§ 4 Hausübergabe mit Nießbrauchsvorbehalt im Wege vorweggenommener Erbfolge		
I. Fallgruppe und Beispiel Übergabe des Familienheims mit Nießbrauchsvorbehalt	673	273
II. Vertragstyp Hausübergabe mit Nießbrauchsvorbehalt	674	274
III. Hinweise	675	277
§ 5 Hausübergabe mit Wohnrechtsvorbehalt im Wege vorweggenommener Erbfolge		
I. Fallgruppe und Beispiel Übergabe eines Mehrfamilienhauses mit Wohnrechtsvorbehalt	676	277
II. Vertragstyp Übergabe des von beiden Teilen bewohnten Zweifamilienhauses	677	277
III. Hinweise	678	280
§ 6 Hausübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge mit Mitbenutzungsvorbehalt und Pflegeverpflichtung		
I. Fallgruppe und Beispiel	679	280
II. Vertragstyp Hausübergabe mit Mitbenutzungsdienstbarkeit und Pflegereallast	680	281
III. Hinweise	681	282
§ 7 Übergabe eines Betriebs einschließlich Betriebsgrundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge mit Rentenvorbehalt		
I. Fallgruppe und Beispiel	682	282
II. Vertragstyp Betriebsübergabe mit Rentenvorbehalt	683	283
III. Hinweise	684	285

	Rn.	Seite
§ 8 Ehebedingte Zuwendungen		
I. Fallgruppen, Vertragstypenunterscheidung, Beispiele . . .	685	285
II. Vertragstypen der Ehegattenzuwendung	686	286
1. Ehegattenzuwendung zum vorweggenommenen Zugewinnausgleich	686	286
2. Ehegattenzuwendung zum freiwilligen Zugewinnaus- gleich	687	287
3. Ehebedingte Zuwendung zur Haftungsvermeidung . . .	688	288
4. Ehegattenzuwendung zur Versorgung	689	290
III. Hinweise	690	291
 § 9 Hausübergabe mit Altenteilsvorbehalt		
I. Fallgruppe und Beispiel	691	291
II. Vertragstyp Hausübergabe mit Altenteilsvorbehalt . . .	692	291
III. Hinweise	693	293
 § 10 Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs		
I. Fallgruppe und Beispiel	694	294
II. Vertragstyp Hofübergabe	695	294
III. Hinweise	696	297
 § 11 Sonstige Vertragstypen	697	297
 Stichwortverzeichnis		299