

# Inhalt

|                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Immobilienübergabe zu Lebzeiten.....                                                                                                                        | 1  |
| I. Was ist ein Übergabevertrag? .....                                                                                                                          | 1  |
| 1. Einführung.....                                                                                                                                             | 1  |
| 2. Begriffe.....                                                                                                                                               | 2  |
| II. An wen soll ich übergeben?.....                                                                                                                            | 2  |
| III. Die Immobilienübergabe zu Lebzeiten als eine der<br>vier Säulen der Vermögensplanung.....                                                                 | 3  |
| B. Grundwissen zum Erbrecht bzw. Erbschaft- und<br>Schenkungssteuerrecht.....                                                                                  | 4  |
| I. Grundwissen zum Erbrecht .....                                                                                                                              | 4  |
| II. Grundwissen zum Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht.....                                                                                                  | 5  |
| III. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur<br>Verfassungswidrigkeit des bis zum 31.12.2008 geltenden<br>Erbschaft- und Schenkungssteuergesetzes ..... | 5  |
| IV. Seit dem 01.01.2009 geltendes neues Erbschaft-<br>und Schenkungssteuergesetz .....                                                                         | 6  |
| C. Warum soll ich zu Lebzeiten übergeben? .....                                                                                                                | 8  |
| I. Klarheit für die Erbfolge .....                                                                                                                             | 8  |
| II. Sicherstellung der eigenen Versorgung .....                                                                                                                | 8  |
| III. Ausnutzung der schenkungssteuerlichen Freibeträge .....                                                                                                   | 9  |
| IV. Privilegierung beim Zugewinnausgleich .....                                                                                                                | 10 |
| V. Reduzierung der Haftungsmasse bei einem sozialhilfe-<br>rechtlichen Regress im Falle der Verarmung des Schenkers...                                         | 10 |
| VI. Pflichtteilsminimierung .....                                                                                                                              | 11 |
| D. Was ist im Übergabevertrag zu regeln? .....                                                                                                                 | 12 |
| I. Rückfallrechte des Übergabers .....                                                                                                                         | 12 |
| 1. Tod des Übernehmers.....                                                                                                                                    | 12 |
| 2. Verfügungen des Übernehmers .....                                                                                                                           | 13 |
| 3. Scheidung des Übernehmers.....                                                                                                                              | 14 |

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4. Einbringung der Immobilie in eine sogenannte Gütergemeinschaft.....               | 14 |
| 5. Zwangsvollstreckungen gegen den Übernehmer.....                                   | 15 |
| 6. Insolvenz des Übernehmers .....                                                   | 16 |
| 7. Anspruch von Sozialhilfe seitens des Übernehmers.....                             | 16 |
| 8. Wesentliche Vermögensverschlechterung beim Übernehmer .....                       | 17 |
| 9. Pflichtteilsentziehungs- und Erbunwürdigkeitsgründe.....                          | 17 |
| 10. Spätere Geschäftsunfähigkeit des Übernehmers .....                               | 18 |
| 11. Bei menschlichem Zerwürfnis? .....                                               | 18 |
| 12. Übergabe an den Ehegatten .....                                                  | 19 |
| 13. Ausübung des Rückforderungsanspruchs seitens des Übergebers.....                 | 20 |
| II. Rechte für den Übergeber .....                                                   | 21 |
| 1. Wohnungsrecht .....                                                               | 21 |
| 2. Nießbrauch.....                                                                   | 23 |
| 3. Pflegeverpflichtung.....                                                          | 25 |
| 4. Regelmäßige Zahlung (Leibrente/dauernde Last) .....                               | 26 |
| a) Leibrente .....                                                                   | 26 |
| b) Dauernde Last .....                                                               | 27 |
| c) Abstandsgeld .....                                                                | 27 |
| 5. Rangvorbehalt für eigene Kredite des Übergebers.....                              | 28 |
| III. Begleitende Regelungen im Übergabevertrag.....                                  | 28 |
| 1. Übernahme von auf der Immobilie lastenden Verbindlichkeiten .....                 | 29 |
| 2. Anrechnung auf den Pflichtteilsanspruch des Übernehmers.....                      | 30 |
| 3. Ausgleichung unter den Kindern .....                                              | 30 |
| 4. Erbverzicht .....                                                                 | 31 |
| 5. Pflichtteilsverzicht.....                                                         | 32 |
| 6. Geschwistergleichstellung.....                                                    | 32 |
| 7. Vorkaufsrecht für andere Personen im späteren Verkaufsfall der Immobilie .....    | 33 |
| 8. Mögliche spätere Belastung der Immobilie durch den Übergeber oder Übernehmer..... | 34 |
| 9. Testament des Übergebers .....                                                    | 35 |

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| E. Die Familiengesellschaft.....                                                                                      | 36 |
| I. Warum soll man zu Lebzeiten übergeben? .....                                                                       | 36 |
| 1. Steuerliche Aspekte .....                                                                                          | 36 |
| 2. Das Rücktrittsrecht – die „Immobilie an der langen Leine“ ..                                                       | 36 |
| 3. Die Zukunft der Immobilie nach dem Tod des Übergebers..                                                            | 36 |
| 4. Die Familiengesellschaft – die Fortführungsgarantie .....                                                          | 37 |
| 5. Gedanken bei der lebzeitigen Übergabe.....                                                                         | 38 |
| 6. Individuelle Gestaltung .....                                                                                      | 39 |
| II. Die Familiengesellschaft.....                                                                                     | 40 |
| F. Zivilrechtliche Folgen der Übergabe .....                                                                          | 41 |
| I. Übergabe als Ausstattung.....                                                                                      | 41 |
| II. Pflichtteilsrecht.....                                                                                            | 42 |
| III. Pflichtteilsergänzungsrecht.....                                                                                 | 43 |
| G. Sozialrechtliche Folgen der Übergabe .....                                                                         | 48 |
| I. Widerruf der Schenkung bei Verarmung des Übergebers .....                                                          | 48 |
| II. Sicherung der Immobilie für die nächste Generation .....                                                          | 49 |
| III. Zehn-Jahres-Frist .....                                                                                          | 50 |
| H. Steuerliche Folgen der Übergabe zu Lebzeiten.....                                                                  | 51 |
| I. Ausnutzung der Zehn-Jahres-Freibeträge im Hinblick auf<br>die Berücksichtigung früherer Erwerbe, § 14 ErbStG ..... | 51 |
| II. Die steuerliche Bewertung von Immobilienvermögen.....                                                             | 52 |
| 1. Wie wird der steuerliche Bedarfswert ermittelt?.....                                                               | 52 |
| 2. Vergleichswertverfahren, § 183 BewG.....                                                                           | 53 |
| 3. Bewertung des unbebauten und bebauten Bodens,<br>§ 179 Abs. 1 BewG .....                                           | 53 |
| 4. Sachwertverfahren, § 189 BewG .....                                                                                | 54 |
| 5. Ertragswertverfahren, § 182 BewG.....                                                                              | 55 |
| 6. Nachweis des geringeren gemeinen Werts gemäß<br>§ 198 BewG .....                                                   | 56 |
| III. Streichung des Abzugsverbots bei Nutzungs- und Rentenlast<br>nach § 25 ErbStG a. F. ....                         | 56 |
| IV. Steuerklassen, Steuerfreibeträge und Steuersätze<br>nach der neuen Rechtslage.....                                | 58 |
| 1. Steuerklassen .....                                                                                                | 58 |
| 2. Persönliche Steuerfreibeträge.....                                                                                 | 59 |
| 3. Steuersätze .....                                                                                                  | 59 |

|      |                                                                                              |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Gesetzliche Steuerminderungen.....                                                           | 60 |
| I.   | Schenkung des „Familienwohnheims“.....                                                       | 60 |
| 1.   | Lebzeitige Zuwendung des Familienwohnheims unter Ehegatten, § 13 Abs. 1 Nr. 4 a) ErbStG..... | 60 |
| 2.   | Erwerb eines Familienheims unter Ehegatten von Todes wegen, § 13 Abs. 1 Nr. 4 b) ErbStG..... | 63 |
| 3.   | Erwerb eines Familienheims von Todes wegen durch Kinder, § 13 Abs. 1 Nr. 4 c) ErbStG.....    | 65 |
| II.  | Bewertungsabschlag nach § 13 d ErbStG .....                                                  | 69 |
| III. | Stundung nach § 28 Abs. 3 ErbStG.....                                                        | 69 |
| J.   | Wer erstellt den Übergabevertrag und welche Kosten fallen an?.....                           | 70 |
| I.   | Notar .....                                                                                  | 70 |
| II.  | Steuerliche Beratung .....                                                                   | 70 |
| III. | Energetische Beratung .....                                                                  | 71 |
| IV.  | Der Fachanwalt für Erbrecht als optimaler Begleiter .....                                    | 71 |
| V.   | Kosten.....                                                                                  | 71 |
|      | Abkürzungsverzeichnis .....                                                                  | 74 |
|      | Stichwortverzeichnis .....                                                                   | 75 |