

## Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer

So machen Sie alle Kosten und Aufwendungen geltend

Bearbeitet von  
Dr. Ulrike Kirchhoff, Claudia Ziegelmayer

2. Auflage 2016. Buch. XIX, 268 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 66525 7

Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm

Gewicht: 328 g

[Steuern > Steuerrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Beck-Rechtsberater

Steuern sparen für Immobilien-  
Eigentümer

dtv

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck-Rechtsberater

# **Steuern sparen**

## **für Immobilien-Eigentümer**

So machen Sie alle Kosten und  
Aufwendungen geltend

Von Dr. Ulrike Kirchhoff und Claudia Ziegelmayer

2. Auflage

dtv

[www.dtv.de](http://www.dtv.de)  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

**Originalausgabe**

dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG,  
Tumblingerstraße 21, 80337 München

© 2016. Redaktionelle Verantwortung: Verlag C.H. Beck oHG

Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen

(Adresse der Druckerei: Wilhelmstraße 9, 80801 München)

Satz: ottomedien, Darmstadt

Umschlaggestaltung: Design Concept Krön, Puchheim

unter Verwendung eines Fotos von © ferkelraggae-fotolia.com

ISBN 978-3-423-50760-8 (dtv)

ISBN 978-3-406-66525-7 (C. H. Beck)



9 783406 665257

## Geleitwort

Studien zufolge träumt jeder zweite Mieter in Deutschland vom Wohnen im Eigentum. Umfragen von Branchenfachverbänden zu folge wollen sogar 80% dieser Zielgruppe gerne Immobilieneigentum schaffen. Mit dem Erwerb von Eigentum verbinden Menschen die Vorstellung von Freiheit, Unabhängigkeit sowie das Streben nach der Bestätigung, für sich und ihre Familien etwas Dauerhaftes geschaffen zu haben, also ihrer sozialen Eigenverantwortung gerecht geworden zu sein. Neben dieser idealistischen Motivation bilden jedoch auch rein wirtschaftliche Motive die Grundlage für eine Kaufentscheidung. Immobilienbesitz steht nach wie vor – neben dem höheren Wohnwert – für hervorragende Altersvorsorge und attraktive Kapitalanlage. Gerade in Zeiten, wo bundesweit die Sicherheit der Renten infrage gestellt wird und die Finanzkrise andere Kapitalanlagemöglichkeiten nicht mehr vorteilhaft erscheinen lässt, wird die Investition in ein Haus oder in die eigene Wohnung allseits als richtige Entscheidung gesehen. Dabei kann die Immobilie ganz verschiedene Zwecke und Ziele erfüllen. So ist z. B. die inflationssichere Anlage mit Chance auf eine Wertsteigerung, Mietersparnis bei selbst genutztem Wohnungseigentum und schließlich eine (noch) steuerbegünstigte Absicherung von Familienangehörigen im Erb- und Schenkungsfall eine lohnende Aussicht. Der Weg zum eigenen Heim ist aber nicht nur ein Erfolgserlebnis, er führt auch über Stolperschwellen und Ärgernisse. Im Dschungel sich ständig ändernder steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen sind gerade für Laien Fehler vorprogrammiert. Der Kauf oder der Bau der eigenen vier Wände ist dabei aber in der Regel die höchste Geldbewegung eines privaten Haushaltes. Eine kleine Entscheidung in die falsche Richtung kann deshalb zu langfristigen und existenziellen Problemen führen. Eine richtige Entscheidung aber basiert auf breitem Fachwissen. Nur so kann man möglichen Fallstricken aus dem Weg gehen, kann bei seiner Entscheidung z. B. Standorte und Immobilientypen wählen, die langfristig die bestmögliche Chance auf eine positive Entwicklung am Markt haben. Es lohnt sich deshalb ein wenig Zeit in diese Lektüre zu

investieren. Die Autoren legen dabei Wert darauf, ihre Informationen in verständliche knappe Sprache zu verfassen. Viele Tipps und Tricks sind zudem eine kompetente und schnelle Unterstützung für Ihren optimalen Einstieg in den Kauf, Bau oder die Kapitalanlage.

Doch so manche Frage würden Sie als künftiger Eigentümer lieber persönlich besprechen. Dann stehen Ihnen professionelle Verbände zur Seite, die die Lösung von Problemen und die Antwort auf Fragen rund um die Immobilie zu ihrem Markenzeichen gemacht haben. Diese professionelle Hilfe finden Eigentümer und Vermieter bei uns – bei Haus & Grund. Wir beraten unsere Mitglieder bei allen immoblienrechtlichen Fragen und eben auch bei Fragen zum Mietrecht und zum Wohnungseigentum. Dabei spielt es keine Rolle, ob es um das Schönheitsreparaturen oder das Miteinander der Wohnungseigentümer geht, um Pflichten des Wohnungseigentumsverwalters, um Fragen der Betriebskostenabrechnung, um den Abschluss eines Mietvertrages oder den Erwerb von Wohnungseigentum.

Sie finden uns ganz in Ihrer Nähe. Haus & Grund Bayern ist der größte Landesverband der insgesamt 22 Landesverbände umfassenden Haus & Grund-Organisation. Mit 105 Ortsvereinen sind wir bayernweit zu finden und vertreten die Interessen der rund 130.000 bei uns organisierten privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Wir beraten Sie nicht nur bei Ihren Fragen rund um die Immobilie. Mindestens genauso wichtig ist die Vertretung Ihrer Interessen, also der Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Und das schaffen wir durch unsere dreigliedrige Organisation: die Ortsvereine in den Kommunen, die Landesverbände in den Bundesländern und der Bundesverband auf der Bundesebene. Haus & Grund Bayern ist dazu gut aufgestellt. Wir vertreten schlagkräftig Ihre Interessen im Freistaat Bayern. Und wenn Sie Probleme vor Ort haben – z. B. mit einem Miteigentümer, dem Hausverwalter oder Ihrem Mieter –, finden Sie die notwendige Hilfe in einem unserer Ortsvereine auch in Ihrer Nähe.

Rechtsanwalt *Gerhard Frieser*  
1. Vorsitzender Haus & Grund Nürnberg

## Vorwort

Jeder Bau- und Kaufwillige, jeder Immobilieneigentümer lernt sehr schnell, dass eine eigene Immobilie mehr bedeutet als das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“. Bereits mit dem Bau oder Erwerb des Hauses sind eine Vielzahl von rechtlichen Beziehungen verbunden, die oft nicht ganz einfach zu durchschauen sind. Das gilt umso mehr, wenn die Immobilie selbst genutzt oder gar vermietet wird. Der Abschluss eines Mietvertrages, die Abrechnung der Betriebskosten – all das ist strengen rechtlichen Vorschriften unterworfen, die jeder Vermieter kennen und beachten muss.

Gleichzeitig ist die steuerrechtliche Seite zu berücksichtigen. Denn Kauf, Nutzung und ein späterer Verkauf der Immobilie unterliegt einer vielfältigen Besteuerung: Einkommensteuer, Grundsteuer, Umsatzsteuer und andere Steuerarten können fällig werden. Doch gleichzeitig gibt es verschiedene Möglichkeiten die Steuerbelastung zu mindern, wenn beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden oder staatliche Förderung zum Vermögensaufbau in Anspruch genommen wird.

Der vorliegende Ratgeber bietet einen Wegweiser durch die Vielzahl der rechtlichen und vor allem steuerrechtlichen Vorschriften rund um Erwerb und Nutzung der Immobilie: der selbstgenutzten, aber auch der vermieteten. Aus der täglichen Praxis heraus haben wir viele Hinweise für Sie zusammengestellt, die Ihnen das Dasein eines Immobilieneigentümers erleichtern. Viele Tipps, insbesondere viele der Steuertipps, sind bares Geld wert.

Der Ratgeber Steuern sparen für Immobilien-Eigentümer erscheint nun in 2. Auflage und wurde vollständig aktualisiert und überarbeitet. Das betrifft insbesondere den steuerrechtlichen Teil, da sich das Steuerrecht schnell und oft einschneidend ändert. Neu ist das Kapitel „Verträge zwischen nahen Angehörigen“, denn es hat sich gezeigt, dass dieses Thema in der Praxis von erheblicher Bedeutung ist.

Noch etwas hat sich mit der 2. Auflage geändert: das Autorenteam. Aus gesundheitlichen Gründen konnte Steuerberater Norbert Schneider die neue Auflage nicht bearbeiten. Deshalb hat RAin Claudia Ziegelmayer den steuerlichen Part übernommen.

München, im November 2015

*Dr. Ulrike Kirchhoff  
Claudia Ziegelmayer*

## Inhaltsübersicht

Geleitwort .....	V
Vorwort .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	IX
<b>1. Kapitel</b>	
Bau oder Kauf einer Immobilie .....	1
<b>2. Kapitel</b>	
Steuerliche Aspekte des Erwerbs .....	47
<b>3. Kapitel</b>	
Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums .....	63
<b>4. Kapitel</b>	
Steuerliche Förderung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken .....	71
<b>5. Kapitel</b>	
Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums .....	87
<b>6. Kapitel</b>	
Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen .....	113
<b>7. Kapitel</b>	
Verträge mit nahen Angehörigen Mietverträge, Darlehensverträge, Arbeitsverträge .....	181
<b>8. Kapitel</b>	
Die Verwaltung des Wohnungseigentums .....	191
<b>9. Kapitel</b>	
Verkauf der Immobilie .....	205
<b>10. Kapitel</b>	
Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie .....	217
<b>11. Kapitel</b>	
Immobilien vererben .....	231

**12. Kapitel**

Erbschaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie ..... 245

Sachverzeichnis ..... 263

## Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	V
Vorwort .....	VII
Inhaltsübersicht.....	IX

### **1. Kapitel**

<b>Bau oder Kauf einer Immobilie .....</b>	1
--	---

<b>I. Die Auswahlkriterien .....</b>	1
--------------------------------------	---

1. Das Grundstück .....	1
2. Welche Immobilie soll es sein? .....	4

<b>II. Neubau von Immobilien .....</b>	6
--	---

1. Die Planung .....	6
2. Neubau in eigener Regie .....	6
3. Die Fremdvergabe .....	7

<b>III. Erwerb von Neuimmobilien .....</b>	8
--	---

1. Besondere Auswahlkriterien .....	8
2. Erwerb vom Bauträger .....	9
3. Wichtige Kaufunterlagen .....	11

<b>IV. Kauf von Bestandsimmobilien .....</b>	12
--	----

1. Die Immobiliensuche .....	12
2. Auswahl von Bestandsimmobilien .....	13

<b>V. Besonderheiten bei Eigentumswohnungen .....</b>	15
---	----

<b>VI. Erwerb vermieteter Immobilien .....</b>	17
--	----

<b>VII. Erwerb umgewandelter Wohnungen .....</b>	18
--	----

<b>VIII. Der Kaufvorgang .....</b>	19
------------------------------------	----

1. Der Kaufvertrag .....	19
2. Kosten beim Immobilienerwerb .....	20
3. Der Grundbucheintrag .....	21

<b>IX. Erwerb durch Zwangsversteigerung</b> .....	22
<b>X. Erwerb von Immobilien im Erbbaurecht</b> .....	24
<b>XI. Erwerb von Immobilien im Mietkauf</b> .....	25
<b>XII. Erwerb auf Renten- oder Leibrentenbasis</b> .....	26
<b>XIII. Die Finanzierung des Eigentumserwerbs</b> .....	28
1. Der Fremdkapitalanteil .....	28
2. Das Eigenkapital .....	30
3. Darlehenskonditionen .....	33
4. Finanzierung durch Bausparverträge .....	36
5. Der Abschluss des Darlehens .....	37
6. Sicherung des Kredites .....	40
<b>XIV. Staatliche Förderung des Eigentumserwerbs</b> .....	43
<b>2. Kapitel</b>	
<b>Steuerliche Aspekte des Erwerbs</b> .....	47
<b>I. Grunderwerbsteuer</b> .....	47
1. Steuergegenstand .....	47
2. Bemessungsgrundlage .....	49
3. Steuersätze .....	51
4. Fälligkeit, Schuldner der Grunderwerbsteuer .....	52
5. Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	53
6. Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung .....	53
7. Befreiung von der Grunderwerbsteuer .....	53
<b>II. Kaufpreis und AfA Bemessungsgrundlage:</b> .....	54
<b>III. Umsatzsteuer</b> .....	55
1. Vorsteuer aus Herstellungs-/Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen .....	55
2. Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug .....	56
a) Vorsteuerausweis in einer Rechnung .....	56
b) Zuordnung von Gebäuden zum unternehmerischen Vermögen .....	57
c) Keine Verwendung für vorsteuerschädliche Ausgangs- umsätze .....	57

3. Vorsteuerberichtigung .....	60
<b>3. Kapitel</b>	
<b>Verwaltung des selbstgenutzten Wohneigentums</b> .....	63
<b>I. Notwendige Versicherungen</b> .....	63
1. Die Wohngebäudeversicherungen .....	64
2. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung .....	66
3. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung .....	66
4. Rechtsschutzversicherung .....	67
5. Hausratversicherung .....	67
<b>II. Die regelmäßige Instandhaltung und Instandsetzung</b> .....	68
<b>III. Zahlungspflichten</b> .....	69
<b>4. Kapitel</b>	
<b>Steuerliche Förderung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken</b> .....	71
<b>I. Einkommensteuer</b> .....	71
1. Auslaufen der großen Übergangsregelung zur Nutzwertbesteuerung, Streichung der Eigenheimförderung .....	71
2. Sonderausgabenabzug für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 10 f EStG ..	72
3. Riester-Rente .....	74
a) Grundprinzip der Riester-Rente .....	74
b) Möglichkeiten der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums .....	74
c) Einführung der Förderung von Tilgungsleistungen .....	75
d) Nachgelagerte Besteuerung .....	75
4. Außergewöhnliche Belastungen § 33 EStG .....	77
5. Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen, § 35 a EStG .....	79
a) Haushalt des Steuerpflichtigen: .....	79
b) Haushaltsnahe Beschäftigung: .....	79
c) Haushaltsnahe Dienstleistungen: .....	81
d) Handwerkerleistungen .....	82

<b>II. Grundsteuer .....</b>	85
<b>5. Kapitel</b>	
<b>Die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums .....</b>	87
<b>I. Verschiedene Verwaltungsaufgaben .....</b>	87
<b>II. Vermietung .....</b>	88
1. Auswahl des Mieters .....	88
2. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz .....	90
3. Der Mietvertrag .....	92
a) Abschluss des Mietvertrages .....	92
b) Die Kaution .....	93
c) Wichtige Vertragsregelungen .....	95
4. Mietpreisfestlegung .....	97
5. Widerrufsrecht .....	99
<b>III. Das Übergabeprotokoll .....</b>	99
<b>IV. Mieterhöhung .....</b>	100
<b>V. Die Betriebskosten .....</b>	101
1. Die Vereinbarung der Betriebskosten .....	101
2. Verteilung der Betriebskosten .....	103
3. Die Betriebskostenabrechnung .....	104
4. Die Heizkosten .....	105
<b>VI. Modernisierung und Instandsetzung .....</b>	106
1. Instandhaltung und Instandsetzung .....	106
2. Die Modernisierungsmaßnahmen .....	107
3. Modernisierungsmieterhöhung .....	108
<b>VII. Die Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	109
1. Die Kündigung durch den Vermieter .....	109
2. Die Kündigung durch den Mieter .....	110
3. Wohnungsabnahme .....	110
<b>6. Kapitel</b>	
<b>Besteuerung der Vermietung von Grundvermögen .....</b>	113
<b>I. Einkommensteuer .....</b>	113

1. Einkünftezielungsabsicht .....	113
2. Überschusseinkünfte / Zufluss-Abflussprinzip .....	118
3. Einnahmen .....	119
4. Werbungskosten .....	122
a) Umfang der Werbungskosten .....	122
b) Finanzierungskosten .....	123
c) Geldbeschaffungskosten .....	129
d) Erhaltungsaufwendungen/Abgrenzung Anschaffungskosten/Herstellungskosten/Anschaffungsnahe Aufwendungen: .....	129
e) Betriebskosten .....	143
f) Verwaltungskosten .....	144
g) Abschreibung für Abnutzung (AfA) .....	144
h) Besonderheiten bei umsatzsteuerpflichtigen Mietverhältnissen .....	150
i) ABC der Werbungskosten: .....	151
5. Berechnungsschema .....	159
6. Besonderheiten .....	160
a) Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen .....	160
b) Baudenkmäler .....	162
c) Maßnahmen an in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilten Gebäuden .....	164
d) Gemischt genutzte Gebäude .....	165
<b>II. Umsatzsteuer .....</b>	<b>167</b>
1. Vorbemerkung .....	167
2. Überblick über die Besteuerung der Mietverhältnisse .....	169
3. Steuerbefreiung nach § 4 Nummer 12 UStG .....	170
4. Option für die Steuerpflicht .....	171
a) Voraussetzungen gemäß § 9 UStG .....	171
b) Selbstständig nutzbare Gebäudeteile .....	173
c) Nachweis der Voraussetzung .....	174
d) Umsatzsteuerpflichtigkeit des Mietverhältnisses .....	174
e) Erklärungs- und Voranmeldefristen .....	175
f) Umsatzsteuerausweis in einer Rechnung .....	175

<b>III. Grundsteuer</b> .....	176
1. Tatbestand .....	176
2. Steuerbefreiungen und -vergünstigungen .....	179
3. Festsetzung der Steuer und Rechtsmittel .....	180
 <b>7. Kapitel</b>	
<b>Verträge mit nahen Angehörigen Mietverträge, Darlehensverträge, Arbeitsverträge</b> .....	181
 <b>I. Mietverträge</b> .....	183
1. Ernstlich gewollt/Fremdvergleich .....	183
2. Rechtsmissbräuchliche Vertragsgestaltung .....	184
3. Tatsächliche Durchführung .....	185
 <b>II. Darlehensverträge</b> .....	185
1. Ernstlich gewollte Vereinbarung/Fremdvergleiche .....	185
2. Durch Schenkung begründete Darlehen .....	186
3. Darlehen zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten .....	186
4. Gestaltungsmisbrauch / Scheingeschäft .....	187
5. Höhe der Zinsen – ein Schenkungssteuerproblem .....	187
6. Arbeitsverträge .....	188
 <b>8. Kapitel</b>	
<b>Die Verwaltung des Wohnungseigentums</b> .....	191
 <b>I. Allgemeine Fragen der Verwaltung</b> .....	191
 <b>II. Fremdverwaltung oder Selbstverwaltung</b> .....	192
 <b>III. Die Aufgaben des Verwalters</b> .....	193
1. Die Stellung des Verwalters .....	195
2. Welche Leistungen muss der Verwalter erbringen? .....	196
3. Wie wird der Verwalter vergütet? .....	196
4. Wie endet die Verwaltertätigkeit? .....	197
 <b>IV. Die Wohnungseigentümerversammlung</b> .....	199
 <b>V. Verwaltung des Sondereigentums</b> .....	200
 <b>VI. Das Hausgeld</b> .....	200

<b>VII. Instandhaltung und Instandsetzung</b> .....	201
<b>VIII. Versicherungen</b> .....	203
<b>9. Kapitel</b>	
<b>Verkauf der Immobilie</b> .....	205
<b>I. Die Käufersuche</b> .....	205
1. Der Verkauf in Eigenregie .....	206
2. Die Vermittlung durch einen Makler .....	207
<b>II. Der Verkaufsprozess</b> .....	209
<b>III. Besonderheiten beim Verkauf vermieteter Immobilien</b> ...	210
<b>IV. Besonderheiten beim Verkauf von Eigentumswohnungen</b> 212	
1. Verkauf des Sondereigentums .....	212
2. Veräußerungsbeschränkungen .....	212
3. Haftung .....	214
4. Verkauf vermieteter Eigentumswohnungen .....	215
<b>10. Kapitel</b>	
<b>Steuern auf die Veräußerung einer Immobilie</b> .....	217
<b>I. Einkommensteuer</b> .....	217
1. Grundsatz der Steuerfreiheit .....	217
2. Ausnahmen .....	217
a) Private Veräußerungsgeschäfte .....	217
b) Gewerblicher Grundstückshandel .....	222
<b>II. Umsatzsteuer</b> .....	225
1. Überblick .....	225
2. Geschäftsveräußerung im Ganzen .....	225
3. Option für die Steuerpflicht .....	228
4. Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers .....	229
<b>11. Kapitel</b>	
<b>Immobilien vererben</b> .....	231
<b>I. Die gesetzliche Erbfolge</b> .....	231
1. Die Grundregel .....	231
2. Die Ehepartner .....	232

3. Der „Voraus“ .....	234
4. Die Kinder .....	234
<b>II. Das Testament .....</b>	<b>235</b>
1. Die Errichtung des Testaments .....	235
2. Der Inhalt des Testaments .....	236
3. Die Änderung des Testaments .....	236
4. Der Pflichtteil .....	237
<b>III. Der Erbvertrag .....</b>	<b>237</b>
<b>IV. Die vorweggenommene Erbfolge .....</b>	<b>238</b>
1. Die Schenkung des Grundstücks .....	239
2. Der teilentgeltliche Erwerb .....	239
3. Grundstücksübertragung gegen Leibrente .....	239
<b>V. Vollentgeltlicher Erwerb .....</b>	<b>240</b>
<b>VI. Sicherungsmöglichkeiten .....</b>	<b>240</b>
1. Das Wohnungsrecht .....	241
2. Der Vorbehaltsniesßbrauch .....	242
<b>VII. Rückübertragung der Immobilie .....</b>	<b>242</b>
<b>12. Kapitel</b>	
<b>Erbschaftsteuer bei Übertragung einer Immobilie .....</b>	<b>245</b>
<b>I. Überblick .....</b>	<b>245</b>
<b>II. Bewertung des Grundvermögens .....</b>	<b>246</b>
1. Gemeiner Wert .....	246
2. Unbebaute Grundstücke .....	246
3. Bebaute Grundstücke .....	247
a) Zuordnung .....	247
b) Vergleichswertverfahren .....	248
c) Sachwertverfahren .....	249
d) Ertragswertverfahren .....	251
e) Sonderfälle .....	254
4. Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes .....	254
<b>III. Verschonungsregelungen für Grundvermögen .....</b>	<b>256</b>

1. Verschonungsabschlag für vermietete Wohnimmobilien ....	256
2. Steuerbefreiung des Familienwohnheims .....	257
a) Schenkung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner .....	257
b) Vererbung an den Ehegatten bzw. Lebenspartner .....	257
c) Vererbung an Kinder und Kinder verstorbener Kinder ...	258
<b>IV. Berücksichtigung von Schulden und Verbindlichkeiten ....</b>	<b>259</b>
<b>V. Freibetrag .....</b>	<b>261</b>
<b>VI. Steuersätze .....</b>	<b>261</b>
Sachverzeichnis .....	263