

Schenkung von Immobilien

Grundbesitz steueroptimiert übertragen und den Schenker absichern

Bearbeitet von
Ludger Bornewasser, Bernhard F. Klinger

2. Auflage 2017. Buch. 167 S. Klappenbroschur

ISBN 978 3 406 70837 4

Format (B x L): 10,4 x 16,1 cm

[Wirtschaft > Wirtschaftswissenschaften: Allgemeines > Wirtschaftswissenschaften: Sachbuch und Ratgeberliteratur](#)

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.

Schenkung von Immobilien

Grundbesitz steueroptimiert übertragen und
den Schenker absichern

Ludger Bornewasser
Bernhard F. Klinger

2. Auflage
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



So nutzen Sie dieses Buch

Die folgenden Elemente erleichtern Ihnen die Orientierung im Buch:

Beispiele und Übungen

In diesem Buch finden Sie zahlreiche Beispiele, die die geschilderten Sachverhalte veranschaulichen, sowie Übungen, die Ihnen helfen, Ihr Konfliktverhalten zu optimieren.

Die Merkkästen enthalten Empfehlungen und hilfreiche Tipps.

Auf den Punkt gebracht

Am Ende jedes Kapitels finden Sie eine kurze Zusammenfassung des behandelten Themas.

Inhalt

Vorwort	9
Ziele einer vorweggenommenen Erbfolge	10
Reduzierung der Steuerlast	10
Erhaltung des Familienvermögens	12
Versorgung des Schenkers und seiner Familie	12
Pflichtteilsminderung	13
Was geschieht mit der Immobilie im Erbfall?	14
Immobilienübergang kraft gesetzlicher Erbfolge	14
Nachteile der gesetzlichen Erbfolge	19
Steuerliches Grundwissen für eine Übertragung	22
Steuerklassen und Freibeträge	22
Steuersätze	25
Steuerbefreiungen	26
Abzug von Verbindlichkeiten	28
Die Schenkung im Zivil- und Steuerrecht	32
Rechtliche Rahmenbedingungen einer Schenkung	34
Beurkundung einer Immobilienübertragung	35
Notarielle Beratung	35

Kosten einer Beurkundung	36
Erbrechtliche Schranken einer Schenkung	38
Pflichtteilshaftung des Erben	39
Pflichtteilsberechtigung	39
Pflichtteilsquote	40
Pflichtteil bei Schenkungen des Erblassers	41
Pflichtteilsverzicht	47
Ausgleichung von Vorempfängen	50
Anrechnung von Vorempfängen auf den Pflichtteil	51
Rückabwicklung böswilliger Schenkungen	52
Schenkungsverbot für den Vorerben	54
Verfügungsbeschränkungen des Vorerben	54
Schenkung und Minderjährigenschutz	55
Schenkung und Sozialhilferegress	57
Nachrangigkeit der Sozialhilfe	57
Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers	57
Umfang und Inhalt des Rückforderungsanspruchs	58
Einwendungen des Beschenkten	59

Übertragung des Eigentums	61
Schenkung und Übereignung	63
Grundstücksteilung	63
Umwandlung in Wohnungseigentum	64
Übergang von Mietverhältnissen	66
Steuerliche Bewertung von Immobilien	67
Unbebaute Grundstücke	68
Grundstück im Zustand der Bebauung	69
Bebaute Grundstücke	69
Steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien	75
Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie	75
Übertragung des Familienheims	75
Denkmalgeschützte Immobilien	77
Übernahme von Finanzierungs- verbindlichkeiten	79
Belastungsvollmacht für den Übergeber	79
Gleichstellungsgelder für Geschwister	82
Absicherung des Schenkens	84
Der Nießbrauch	85
Entstehung des Nießbrauchs	85
Steuerliche Aspekte des Nießbrauchs	86

Teilweiser Nießbrauch	90
Mehrere Übergeber	91
Aufschiebend bedingter Nießbrauch	92
Nießbrauch am selbst genutzten Wohnhaus	93
Rentenwahlrecht	94
Kosten- und Lastentragung	94
Absicherung des Nießbrauchs im Grundbuch	96
Nießbrauch und Sozialhilferegress	98
Nießbrauch und Pflichtteilshaftung	99
Das Wohnungsrecht	102
Mitbenutzungsrecht für Dritte	102
Nutzungsentgelt für das Wohnungsrecht	103
Mehrere Wohnungsrechtsinhaber	104
Wohnungsrecht in einem Mietshaus	105
Benutzung von Anlagen und Einrichtungen	105
Wohnungsrecht für einen Überschuldeten	107
Kosten und Lasten des Wohnungsrechts	107
Absicherung des Wohnungsrechts im Grundbuch	109
Wohnungsrecht und Pflichtteilshaftung	109
Die Übergabe gegen Pflegeverpflichtung	110
Regelung des Pflegeumfangs	110
Absicherung des Pflegeanspruchs im Grundbuch	114

Pflegeverpflichtung und Sozialhilferegress	114
Leibrente und dauernde Last	115
Leibrente und Pflichtteilshaftung	116
Absicherung der Leibrente im Grundbuch	116
Altenteil und Leibgeding	119
Grundstücksschenkung als Ausstattung	120
Rückforderungsrechte des Schenkers	122
Rückforderungsrecht bei Zuwendung an Ehegatten	122
Rückforderungsrechte bei Zuwendung an Kinder	124
Freies Rückforderungsrecht	126
Mehrere Rückforderungsberechtigte	127
Mehrere Erwerber	128
Steuerliche Auswirkung von Rückforderungsrechten	128
Widerruf der Zuwendung	131
Absicherung des Rückforderungsrechts im Grundbuch	133
Rückabwicklung von Gegenleistungen, Nutzungen und Verwendungen	134

Grundstücksschenkung mit Weitergabeverpflichtung	136
Steuertipps für die Schenkung von Immobilien	139
Nutzung aller Freibeträge	139
Schenkung unter Vorbehalt	148
Übernahme der Steuer durch den Schenker	149
Güterstandschaukel	151
Glossar	155
Stichwortverzeichnis	164

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Viele Menschen stehen vor der schwierigen Frage, ob sie bereits zu Lebzeiten Grundbesitz auf Kinder, Enkelkinder oder sonstige Angehörige übertragen sollen. Die Chancen und Risiken einer lebzeitigen Zuwendung von Grundbesitz müssen genau gegeneinander abgewogen werden. Dies setzt voraus, dass Schenker und Beschenkter die steuerlichen Grundlagen, insbesondere die Bewertung von Immobilien und die vertraglichen Gestaltungsalternativen zumindest in den Grundzügen kennen und auch verstehen.

Die ältere Generation muss sich einen Überblick darüber verschaffen, wie sie nach einer Zuwendung bei Krankheit, Pflegebedürftigkeit und im Alter abgesichert werden kann.

In vielen Fällen ermöglicht nur eine sorgfältig geplante und lange im Voraus angelegte Vermögensübertragung auf die kommende Generation den Erhalt des Immobilienvermögens.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, welche zivil- und steuerrechtlichen Aspekte Sie in Ihre Nachfolgeplanung einbeziehen sollten.

Ihre Anregungen und Hinweise zu diesem Ratgeber sind uns jederzeit willkommen. Unsere Anschrift finden Sie auf folgender Website: www.advocatio.de.