

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 11

Abkürzungsverzeichnis 13

1 Die Erbfolge ohne Testament 15

1.1 Das gesetzliche Erbrecht der Verwandten 15

1.1.1 Gesetzliche Erben erster Ordnung 16

1.1.2 Gesetzliche Erben zweiter Ordnung 18

1.1.3 Exkurs: Die Patchworkfamilie 19

1.1.4 Gesetzliche Erben dritter Ordnung 22

1.1.5 Gesetzliche Erben vierter Ordnung 22

1.1.6 Gesetzliche Erben fünfter und weiterer Ordnungen 23

1.2 Das gesetzliche Erbrecht des Ehegatten 23

1.3 Geschiedene Eheleute, eingetragene Lebenspartner und Paare ohne Trauschein 25

1.3.1 Geschiedene oder in Scheidung lebende Ehepartner 25

1.3.2 Eingetragene Lebenspartner 26

1.3.3 Paare ohne Trauschein 27

1.4 Nachteile der gesetzlichen Erbfolge 28

1.4.1 Die Erbengemeinschaft als schwierige Konstellation 29

1.4.2 Der Verkauf des Erbanteils und Vorkaufsrechte 33

1.4.3 Gesamthänderische Bindung 35

1.4.4 Die Teilungsversteigerung 36

2 Wie Sie als Immobilieneigentümer vorsorgen können 43

2.1 Nachfolge rechtzeitig regeln 44

2.2 Das Testament 45

2.3 Der Übergabevertrag 45

2.4 Die Vollmacht 46

3 Was Sie bei der Testamentsgestaltung bedenken sollten 47

3.1 Die Testierfähigkeit als wichtige Voraussetzung 47

3.2 Wissenswertes zum Thema Testament 49

3.2.1 Welche Formvorschriften sind zu beachten? 49

3.2.2 Wo wird das Testament aufbewahrt? 52

3.2.3 Wie wird ein Testament widerrufen? 53

3.3 Wann ist ein Erbvertrag sinnvoll? 54

3.3.1 Abschluss und Formvorschriften 55

3.3.2 Inhalt und Bindung 56

3.3.3 Wie lässt sich die erbvertragliche Bindung lösen? 58

3.4	Diese Fragen sollten Sie sich mit Blick auf Ihre Erben stellen	59
3.4.1	Wer soll die Immobilie erben?	59
3.4.2	Welche Rechte und Pflichten haben die Erben?	63
3.4.3	Wer soll als Ersatzerbe eingesetzt werden?	65
3.5	Was Sie tun können, um Streit unter den Erben zu vermeiden	68
3.5.1	Die Teilungsanordnung	69
3.5.2	Das Vermächtnis	72
3.5.3	Vor- und Nacherbschaft	86
3.5.4	Testamentsvollstreckung zur Verwaltung der Immobilie	91
3.6	Das Ehegattentestament	102
3.6.1	Abgrenzung des Ehegattentestaments zum Erbvertrag	102
3.6.2	Errichtung und Inhalt	103
3.6.3	Das Berliner Testament	106
3.6.4	Berliner Testament mit Zweckvermächtnis	119
3.6.5	Ein Mitspracherecht für die Kinder	119
3.7	Steuerliche Aspekte	120
4	Das Pflichtteilsrecht	121
4.1	Grundzüge des Pflichtteilsrechts	121
4.1.1	Wer ist pflichtteilsberechtigt?	121
4.1.2	Die Pflichtteilsquote	124
4.1.3	Wahlrecht zwischen Ausschlagung und Pflichtteilsrecht	126
4.1.4	Berechnung des Pflichtteilsanspruchs	127
4.1.5	Auskunfts- und Wertermittlungsanspruch	133
4.1.6	Fälligkeit und Verjährung des Pflichtteilsanspruchs	135
4.1.7	Stundung des Pflichtteilsanspruchs (§ 2331a BGB)	137
4.1.8	Nichtbestehen oder Wegfall des Pflichtteilsanspruchs	137
4.2	Wie wirken sich lebzeitige Schenkungen auf den Pflichtteilsergänzungsanspruch aus? ...	138
4.2.1	Schenkung an Dritte	138
4.2.2	Wann beginnt die Zehnjahresfrist nach einer Schenkung zu laufen?	140
4.2.3	Bewertung der Schenkung	143
4.2.4	Immobilienübergabe unter Vorbehalt von Nutzungsrechten	143
4.2.5	Verjährung des Pflichtteilsergänzungsanspruchs	145
4.2.6	Schuldner des Pflichtteilsergänzungsanspruchs	146
4.3	Pflichtteilsvermeidungsstrategien für Immobilieneigentümer	147
4.3.1	Entziehung des Pflichtteils	147
4.3.2	Pflichtteilsbeschränkung in guter Absicht	147
4.3.3	Unwürdigkeit des Pflichtteilsberechtigten	148
4.3.4	Pflichtteilsstrafklausel	149
4.3.5	Pflichtteilsverzicht	149
4.3.6	Anrechnungsbestimmungen	150
4.3.7	Lebzeitige Regelungen	151

5	Die Übergabe zu Lebzeiten	153
5.1	Das können Sie im Übergabevertrag regeln	153
5.1.1	Überlassung des Immobilienbesitzes unter Vorbehaltsnießbrauch	154
5.1.2	Wohnrechtsvorbehalt	158
5.1.3	Übergabe gegen Versorgungsleistungen	159
5.1.4	Vertragliche Rückforderungsrechte	163
5.2	Was spricht für eine Übergabe zu Lebzeiten?	164
5.2.1	Steuerliche Aspekte	164
5.2.2	Das Rücktrittsrecht	165
5.2.3	Der Vorbehaltsnießbrauch	165
6	Wozu dient eine Familiengesellschaft?	167
6.1	Familiengesellschaft: die Fortführungsgarantie	167
6.1.1	Das Unternehmen »Immobilienbesitz«	167
6.1.2	Die Psychologie der Familie	169
6.1.3	Diesen Problemen kann eine Familiengesellschaft vorbeugen	171
6.2	Rechtsform und Gestaltungsmöglichkeiten	173
6.3	Wichtige gesellschaftsrechtliche Regelungen	176
6.3.1	Wer führt die Geschäfte?	177
6.3.2	Welche Rechte haben die übrigen Gesellschafter?	178
6.3.3	Können die Gesellschafter ihre Anteile an der Gesellschaft verkaufen?	180
6.3.4	Wer kann nach dem Tod des Gesellschafters dessen Nachfolge antreten?	183
6.3.5	Benötigen die Beteiligten ein Testament?	183
6.3.6	Wie können Enkelkinder eingebunden werden?	184
6.3.7	Welche Position haben die übergebenden Eltern in dieser Gesellschaft, solange sie leben?	184
6.3.8	Neuerung durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG)	184
6.4	Schenkungsteuerliche Aspekte	185
7	Vorsorgemöglichkeiten für den Fall der Geschäftsunfähigkeit	189
7.1	Generalvollmacht	189
7.2	Patientenverfügung	193
8	Tod des Immobilieneigentümers – was nun?	195
8.1	Ist ein Erbschein nötig?	195
8.2	Die Stellung des Hausverwalters beim Tod des Immobilieneigentümers	196
9	Erbschaftsteuerrecht allgemein	197
9.1	Persönliche Steuerpflicht	197
9.1.1	Neuregelung des § 16 Abs. 2 ErbStG zur beschränkten Steuerpflicht	197
9.1.2	Inländereigenschaft als Auslöser der unbeschränkten Steuerpflicht	199

9.1.3	Wegzug zur Vermeidung der Steuerpflicht?	199
9.1.4	Antrag des Erwerbers auf unbeschränkte Steuerpflicht im EU-Wirtschaftsraum ..	199
9.1.5	Beschränkte Steuerpflicht/steuerpflichtiges Inlandsvermögen	200
9.1.6	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht nach dem Außensteuerrecht/erweitertes Inlandsvermögen	200
9.2	Welche Erwerbsvorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer?	201
9.2.1	Erwerb von Todes wegen (§ 1922 BGB)	201
9.2.2	Teilungsanordnung/Vorausvermächtnis	203
9.2.3	Pflichtteilsanspruch	206
9.2.4	Vor- und Nacherbschaft (§ 6 ErbStG)	208
9.2.5	Schenkungen unter Lebenden	209
9.2.6	Gemischte Schenkungen	210
9.2.7	Schenkung unter Auflage	211
10	Steuerrecht Spezial	213
10.1	Steuerklassen, Freibeträge und Tarife	213
10.1.1	Die Steuerklassen	213
10.1.2	Freibeträge	214
10.1.3	Steuertarif § 19 ErbStG	215
10.2	Bewertung von Nachlass- und Schenkungsteuergegenständen	216
10.2.1	Die Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen (§§ 14, 16 BewG) ...	217
10.2.2	Die Bewertung von Grundvermögen	218
10.2.3	Die Bewertung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen	219
10.3	Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken	219
10.3.1	Bewertung unbebauter Grundstücke	219
10.3.2	Bewertung bebauter Grundstücke	223
10.3.3	Bewertung von Erbbaurecht und mit Erbbaurecht belasteten Grundstücken	235
10.3.4	Verkehrswertnachweis	237
10.4	Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer	238
10.4.1	Ermittlung der Bemessungsgrundlage im Erbfall	239
10.4.2	Ermittlung der Bemessungsgrundlage bei Schenkungen	240
10.5	Steuerfreier Zugewinnausgleich	241
10.5.1	Steuerfreier Zugewinnausgleich bei Tod eines Ehegatten	241
10.5.2	Beendigung der Zugewinnngemeinschaft bei Scheidung oder Wechsel des Güterstands	241
10.6	Sachliche Steuerfreibeträge und Steuerbefreiungsvorschriften	242
10.6.1	Hausrat	242
10.6.2	Denkmalgeschützter Grundbesitz	243
10.6.3	Zuwendung des selbst genutzten Familienheims zu Lebzeiten	243
10.6.4	Erwerb des selbst genutzten Familienheims von Todes wegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG)	246

10.6.5	Erwerb des selbst genutzten Eigenheims von Todes wegen durch die Kinder (§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG)	247
10.6.6	Pflege des Schenkers oder Erblassers/Erwerb mit Bezug auf Pflege oder Unterhaltsgewährung	250
10.6.7	Vermögensrückfall an Eltern und Voreltern von Todes wegen	251
10.6.8	Verzicht auf den Pflichtteilsanspruch oder Erbersatzanspruch	251
10.6.9	Zuwendungen unter Lebenden für angemessenen Unterhalt oder die Ausbildung des Bedachten (§ 13 Abs. 1 Nr. 12 ErbStG)	252
10.6.10	Übliche Gelegenheitsgeschenke	252
10.7	Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen/Vermietung zu Wohnzwecken	253
10.8	Entstehung der Steuerschuld	254
10.8.1	Steuerentstehung bei Erwerben von Todes wegen	255
10.8.2	Steuerentstehung bei aufschiebend bedingten Erwerben	255
10.8.3	Steuerentstehung bei Pflichtteilsansprüchen	256
10.8.4	Steuerentstehung bei Schenkungen	256
10.9	Stundung der Erbschaftsteuer (§ 28 ErbStG)	257
10.10	Wiederaufleben der persönlichen Freibeträge	257
10.11	Fallgestaltungen zur vorweggenommenen Erbfolge	259
10.11.1	Zehnjahresrhythmus der Freibeträge	259
10.11.2	Mittelbare Grundstücksschenkung	259
10.11.3	Kettenschenkungen	260
10.11.4	Beteiligung weiterer Generationen	262
10.11.5	Ausschlagung einer Erbschaft gegen Abfindung	262
10.11.6	Berliner Testament – ein Beraterfehler?	263
10.11.7	Überlassung gegen Vorbehaltsnießbrauch	264
10.11.8	Überlassung gegen die Anordnung von Gleichstellungsgeldern an weichende Geschwister	265
	Fazit und Ausblick	267
	Die Autorinnen	269
	Stichwortverzeichnis	271