

# Schenkung von Immobilien

Bornewasser / Hacker

3. Auflage 2023  
ISBN 978-3-406-80891-3  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Schenkung von Immobilien

Grundbesitz steueroptimiert übertragen und  
den Schenker absichern

Ludger Bornewasser

Manfred Hacker

3. Auflage

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
**C.H.BECK**

# So nutzen Sie dieses Buch

Die folgenden Elemente erleichtern Ihnen die Orientierung im Buch:

## *Beispiele:*

*In diesem Buch finden Sie zahlreiche Beispiele, die die geschilderten Sachverhalte veranschaulichen.*



Die Merkkästen enthalten die zentralen Informationen.

## **Auf den Punkt gebracht**

Hier finden Sie prägnante Zusammenfassungen.

beckshop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>8</b>
<b>Ziele einer vorweggenommenen Erbfolge</b>	<b>9</b>
Reduzierung der Steuerlast	9
Erhaltung des Familienvermögens	11
Pflichtteilsminderung	11
<b>Was geschieht mit der Immobilie im Erbfall?</b>	<b>12</b>
Immobilienübergang kraft gesetzlicher Erbfolge	12
Nachteile der gesetzlichen Erbfolge	18
<b>Steuerliches Grundwissen für eine Übertragung</b>	<b>20</b>
Steuerklassen und Freibeträge	20
Steuersätze	23
Steuerbefreiungen	25
Abzug von Verbindlichkeiten	27
<b>Die Schenkung im Zivil- und Steuerrecht</b>	<b>30</b>
<b>Rechtliche Rahmenbedingungen einer Schenkung</b>	<b>32</b>
<b>Beurkundung einer Immobilienübertragung</b>	<b>33</b>
Notarielle Beurkundung und Beratung	33
Kosten einer Beurkundung	34
<b>Erbrechtliche Schranken einer Schenkung</b>	<b>36</b>

<b>Pflichtteilhaftung des Erben</b>	<b>37</b>
Pflichtteilsberechtigung	37
Pflichtteilsquote	38
Pflichtteil bei Schenkungen des Erblassers	39
Pflichtteilsverzicht	45
Ausgleichung von Vorempfängern	48
Anrechnung von Vorempfängern auf den Pflichtteil	48
<b>Rückabwicklung böswilliger Schenkungen</b>	<b>49</b>
<b>Schenkungsverbot für den Vorerben</b>	<b>51</b>
Verfügungsbeschränkungen des Vorerben	51
<b>Schenkung und Minderjährigenschutz</b>	<b>52</b>
<b>Schenkung und Sozialhilferegress</b>	<b>54</b>
Nachrangigkeit der Sozialhilfe	54
Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers	54
Umfang und Inhalt des Rückforderungsanspruchs	55
Einwendungen des Beschenkten	56
<b>Übertragung des Eigentums</b>	<b>58</b>
Schenkung und Übereignung	60
Grundstücksteilung	61
Umwandlung in Wohnungseigentum	61
Übergang von Mietverhältnissen	63
<b>Steuerliche Bewertung von Immobilien</b>	<b>64</b>

Unbebaute Grundstücke	65
Grundstück im Zustand der Bebauung	66
Bebaute Grundstücke	66
<b>Steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien</b>	<b>71</b>
Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie	71
Übertragung des Familienheims	71
Denkmalgeschützte Immobilien	73
<b>Übernahme von Finanzierungsverbindlichkeiten</b>	<b>74</b>
Belastungsvollmacht für den Übergeber	74
<b>Gleichstellungsgelder für Geschwister</b>	<b>77</b>
<b>Absicherung des Schenkers</b>	<b>79</b>
<b>Der Nießbrauch</b>	<b>80</b>
Entstehung des Nießbrauchs	80
Steuerliche Aspekte des Nießbrauchs	81
Teilweiser Nießbrauch	85
Mehrere Übergeber	86
Aufschiebend bedingter Nießbrauch	87
Nießbrauch am selbst genutzten Wohnhaus	88
Rentenwahlrecht	89
Kosten- und Lastentragung	89
Absicherung des Nießbrauchs im Grundbuch	91
Nießbrauch und Sozialhilferegress	92
Nießbrauch und Pflichtteilhaftung	93

<b>Das Wohnungsrecht</b>	<b>96</b>
Mitbenutzungsrecht für Dritte	96
Nutzungsentgelt für das Wohnungsrecht	97
Mehrere Wohnungsrechtsinhaber	98
Wohnungsrecht in einem Mietshaus	98
Benutzung von Anlagen und Einrichtungen	99
Wohnungsrecht für einen Überschuldeten	100
Kosten und Lasten des Wohnungsrechts	101
Absicherung des Wohnungsrechts im Grundbuch	102
Wohnungsrecht und Pflichtteilhaftung	103
<b>Die Übergabe gegen Pflegeverpflichtung</b>	<b>104</b>
Regelung des Pflegeumfangs	104
Absicherung des Pflegeanspruchs im Grundbuch	107
Pflegeverpflichtung und Sozialhilferegress	108
<b>Leibrente und dauernde Last</b>	<b>109</b>
Leibrente und Pflichtteilhaftung	110
Absicherung der Leibrente im Grundbuch	110
<b>Altenteil und Leibgeding</b>	<b>113</b>
<b>Grundstücksschenkung als Ausstattung</b>	<b>114</b>
<b>Rückforderungsrechte des Schenkers</b>	<b>116</b>
Rückforderungsrecht bei Zuwendung an Ehegatten	116
Rückforderungsrechte bei Zuwendung an Kinder	118

Freies Rückforderungsrecht	120
Mehrere Rückforderungsberechtigte	121
Mehrere Erwerber	122
Steuerliche Auswirkung von Rückforderungsrechten	122
Widerruf der Zuwendung	124
Absicherung des Rückforderungsrechts im Grundbuch	127
Rückabwicklung von Vorteilen	128
<b>Grundstücksschenkung mit Weitergabeverpflichtung</b>	<b>129</b>
<b>Steuertipps für die Schenkung von Immobilien</b>	<b>131</b>
Nutzung aller Freibeträge	131
Schenkung unter Vorbehalt	141
Übernahme der Steuer durch den Schenker	142
Güterstandschaukel	144
<b>Glossar</b>	<b>148</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>156</b>
<b>Autoren</b>	<b>159</b>

## Vorwort

Viele Menschen stehen vor der 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 Beschenkte 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](http://www.advocatio.de).