

Irmelind R. Koch

Schenken und Erben ohne Finanzamt

Strategien, Konzepte, Beispiele
Steuerliche Immobilienbewertung und
Unternehmensbewertung sowie betriebliche
Verschonungsregelungen

18., aktualisierte Auflage
WALHALLA Rechtshilfen

Dieses E-Book enthält den Inhalt der gleichnamigen Druckausgabe, sodass folgender Zitiervorschlag verwendet werden kann:

Irmelind R. Koch, Schenken und Erben ohne Finanzamt
Walhalla Fachverlag, Regensburg 2022

Hinweis: Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren. Alle Angaben in diesem Werk sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch den Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen.
Bearbeitungsstand: Februar 2022

WALHALLA Digital:

Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie stets auf aktuellem Stand! Auf www.WALHALLA.de finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot. Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheks-server, Unternehmens-Intranet) ist nur erlaubt, wenn eine gesonderte Lizenzvereinbarung vorliegt.

Sollten Sie an einer Campus- oder Mehrplatzlizenz interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-E-Book-Service unter 0941 5684-0 oder walhalla@walhalla.de. Weitere Informationen finden Sie unter www.walhalla.de/b2b.

- © Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 4153600

Schnellübersicht

Retten Sie Ihr Vermögen	7
Planen Sie trickreich	9
Nützliche Tipps zur Steuerberechnung	23
Die besten Strategien	35
Besonderheiten bei Grundstückswerten nutzen	93
Beste Vorteile für betriebliches Vermögen	145
Stichwortverzeichnis	172

1

2

3

4

5

6

Retten Sie Ihr Vermögen

Wussten Sie schon, dass Schenkungsteuern bereits anfallen können, wenn mehr als 20.000 Euro Vermögen übertragen werden? Ist Ihnen bekannt, wie drastisch die Steuersätze auf das Vermögen zugreifen? Kennen Sie die Tricks, mit denen Sie vollständig an der Schenkung- und Erbschaftsteuer vorbeikommen?

Es hilft nichts, wenn Sie bei der Einkommensteuer akribisch jeden Cent als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend machen und andererseits keine Strategie für den Generationenwechsel entwickeln.

Vergessen Sie die unbequemen und lästigen Regelungen zum Erbrecht. Konzentrieren Sie sich auf das langfristige Ziel, Ihr konkretes Vermögen steuerfrei auf die nachfolgende Generation zu übertragen. Dazu müssen Sie lediglich die wichtigsten Tricks und Strategien beachten, die jeder kennen muss.

Gerade bei nicht verheirateten Paaren wird der Aspekt der Schenkungsteuer häufig völlig unterbewertet. Böse Überraschungen sind bei fehlender Vorsorge unvermeidbar.

Dieser Ratgeber stellt Ihnen die entscheidenden Tricks vor, mit denen Sie die gesetzlich zustehenden Vergünstigungen, Ausweichmöglichkeiten und Freibetragsregelungen optimal ausnutzen können. Dabei müssen Sie insbesondere die neuen Regelungen zur Erbschaftsteuer kennen und mit den aktuell geltenden Verschonungsregelungen für das Betriebsvermögen kalkulieren.

Irmelind R. Koch

Planen Sie trickreich

Bewahren Sie sich eigene Spielräume	10
Steuerstrategien	10
Vermögen sichern	11
Tricks gegen Tücken	12
Mitteilungssysteme kennen	15

Bewahren Sie sich eigene Spielräume

Bei allen Steuerstrategien und Tricks, Ihr Vermögen steuerfrei an die nachfolgende Generation weiterzugeben, dürfen Sie eines nie vergessen: Wenn Sie Vermögen vorzeitig aus der Hand geben, müssen Sie sicher sein, dass Sie auch im Alter noch genügend eigene Spielräume haben.

Kleine Geschenke erhalten zwar die Freundschaft und große erst recht. Bei bestimmten Familienkonstellationen kann es aber nützlich sein, Vermögen zurückzuhalten, um die Trümpfe nicht vorzeitig auszuspielen. Diese Aspekte sind nicht mathematisch lösbar. Die Entscheidung, ob Sie Vermögen vorzeitig übertragen wollen, ist deshalb nicht allein eine Frage der Steuerbelastung.

Haben Sie sich entschieden, Ihr Vermögen zu übertragen, müssen Sie unnachgiebig und konsequent Ihre persönliche Steuerstrategie entwickeln. Nur so können Sie letztlich Ihre Leistungen, die sich in Ihrem Vermögen widerspiegeln, vor dem Fiskus schützen.

Steuerstrategien

Unerlässlich für eine in sich schlüssig konzipierte Steuerstrategie ist Ihr persönlicher Überblick. Verlieren Sie nie aus dem Auge, welche Methoden Ihnen helfen, im Einzelfall das Vermögen aus der Steuerschlinge zu ziehen. Nutzen Sie die nachstehende Checkliste, um zu prüfen, ob Sie die wichtigsten Strategien im Griff haben.

Checkliste: Steuerstrategien

- Umschichtung von Vermögen in begünstigte Vermögensteile, wie beispielsweise Betriebsvermögen, land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Anteile an Kapitalgesellschaften. So können Sie sich eine 85- oder sogar 100-prozentige Befreiung sichern.
- Wenn Sie Grundbesitz übertragen, können Sie die vom Finanzamt pauschal berechneten Werte durch besondere Escape-Klauseln nach unten drücken.
- Nutzen Sie alle Freibeträge taktisch aus, indem Sie im Zehn-Jahres-Rhythmus schenken.

- Profitieren Sie von der Möglichkeit, die Steuer stunden zu lassen. Die Stundungsmöglichkeit ist für begünstigtes Betriebsvermögen seit dem 01.07.2016 ausgeweitet worden.
- Vermeiden Sie Steuerfallen, indem Sie durch den Verzicht auf eine Steuerbefreiung Vorteile durch einen vollen Schuldabzug einstreichen.
- Vermeiden Sie die Gefahr einer Nachversteuerung bei betrieblichem Vermögen.
- Wählen Sie die Zielgruppe der Beschenkten aus, um mit den Freibeträgen richtig zu jonglieren.
- Optimieren Sie die Steuersätze, indem Sie unterhalb der Vermögensgrenzen bleiben.
- Nutzen Sie bei der Steuerprogression die Vorteile des Härteausgleichs.
- Kalkulieren Sie Steuervorteile, die nur im Erbfall zustehen, ebenfalls in Ihr Gesamtkonzept mit ein. Das betrifft insbesondere den Versorgungsfreibetrag und häufig auch den steuerfreien Zugewinnausgleich.
- Vergrößern Sie das Freistellungsvolumen, indem Sie mehreren Personen Vermögen übertragen und nach Möglichkeit auch Vermögen durch Ihren Ehegatten übertragen lassen.

Vermögen sichern

Ihr Vermögen ist in Gefahr, auch wenn das nur wenige merken oder wahrhaben wollen. Schützen Sie sich und Ihr Vermögen deshalb rechtzeitig vor einem überraschenden Zugriff des Staates.

Und das ist keine Aufforderung, gegen bestehende Gesetze zu verstoßen. Im Gegenteil: Das ist der aktuelle Tipp, wie Sie sich mit den vorliegenden Steuergesetzen vor der Besteuerung schützen. Obwohl es etwas paradox klingt, ist es dennoch mit geringem Aufwand und entsprechender Vorsorge möglich.

Viele meinen, „Schenkungssteuer“ oder „Erbchaftsteuer“ sei etwas für die anderen. Irrtum. Sobald Sie die Besteuerungsgrenzen überschreiten, zahlen Sie.

Die Steuersätze sind nicht gerade zimperlich. Das gilt besonders wegen der Steuersätze bis zu 50 Prozent! Was Sie nicht vergessen dürfen, ist die Bemessungsgrundlage für die Schenkung- und Erbschaftsteuer. Die Steuersätze beziehen sich immer auf die Substanz, also auf das Vermögen, und nicht – wie bei der Einkommensteuer – auf die Erträge. Das Finanzamt kassiert deshalb von Ihrem Barvermögen den maßgeblichen Steuersatz ab. Die Steuersätze beginnen dabei im günstigsten Fall mit 7 Prozent und enden bei satten 50 Prozent. Bei einem steuerpflichtigen Erwerb von 20.000 Euro gehen somit bereits im günstigsten Fall 1.400 Euro an den Staat. Im schlechtesten Fall kassiert das Finanzamt sogar 6.000 Euro. Beide Fälle sollten Sie vermeiden, damit Ihr Vermögen letztlich nicht nur noch die Hälfte wert ist.

Tricks gegen Tücken

Bei der Einkommensteuer liegen die Karten offen auf dem Tisch. Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres beginnt erneut der Kampf mit dem Finanzamt. Man gewöhnt sich auch ein bisschen daran. Alles wird Routine. Trotzdem kümmert man sich im Allgemeinen bei der Einkommensteuer um jeden Cent.

Bei der Schenkung ist die Besteuerung wesentlich tückischer. Das liegt zum einen daran, dass Schenkungen im Allgemeinen nur dann beliebt sind, wenn man beschenkt wird. Zum anderen ist die Besteuerung hier tückisch, weil man eben überhaupt keine Routine hat. Ja, man kann buchstäblich auf die Nase fallen, wenn man von der Schenkungsteuer selbst keine Ahnung hat.

Außerdem könnte man eine gewisse Hemmschwelle gegen Schenkungen aufbauen, weil man die Schenkungsteuer insgesamt eben doch befürchtet. Dennoch helfen hier letztlich keine Verdrängungsmechanismen. Denn wer sich nicht rechtzeitig um sein Vermögen kümmert, den „beglückt“ das Finanzamt mit der Erbschaftsteuer. Entgehen kann man der Vermögensübertragung somit nicht. Allerdings lässt sich die Besteuerung vermeiden.

Beispiel:

Wenn Sie zu den Glückspilzen zählen und im Lotto gewonnen haben, ist das dem Finanzamt nach Wegfall der Vermögensteuer ziemlich egal. Sofern Sie den Gewinn angelegt haben, kassiert das Finanzamt allenfalls von den jährlichen Zinserträgen die Abgeltungsteuer, sofern Sie eine Anlagemöglichkeit finden, bei der es noch Zinsen gibt. Sobald Sie den Lottogewinn von angenommen 1.000.000 EUR jedoch verschenken oder vererben, gehen – je nachdem, wer das Vermögen erhält – schnell 75.000 EUR bis 294.000 EUR an die Finanzkasse.

Es ist nur zu verständlich, wenn bei derartigen Ergebnissen Groll beim Steuerzahler auftritt. Was hat schließlich das Finanzamt mit dem Lottogewinn zu tun? Wie kommt der Gesetzgeber darauf, mühsam gespartes Vermögen teilweise einfach wegzunehmen, nur weil die Generationenfolge angetreten werden muss?

Der Groll sollte sich aber nicht gegen das Finanzamt richten, sondern gegen die eigene Bequemlichkeit. Ordnen Sie Ihr Vermögen sinnvoll und rechtzeitig. Folge: Das Finanzamt muss leer ausgehen. Nur nutzen müssen Sie die Regelungen schon selbst. Das Finanzamt wird Sie nicht daran erinnern.

Was würde es Ihnen helfen, wenn Sie beispielsweise die Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstätte, die Sie täglich mit Ihrem Kraftfahrzeug zurücklegen, wegen neuer erforderlicher Umwege um ein paar Kilometer vergrößern würden? Solange das Finanzamt die Entfernung akzeptiert, würden Sie zwar Steuern sparen, aber das ist Kleinkram. Jedenfalls werden Sie das so empfinden, wenn zum Schluss von Ihrem Vermögen zigtausende Euro an das Finanzamt gehen. Konzentrieren Sie sich deshalb insbesondere auf die entscheidenden Steuerfragen.

Praxis-Tipp:

Verschaffen Sie sich einen Überblick über die gängigsten Steuerspartricks, die jeder kennen sollte, um nicht von den extremen Steuerbelastungen überrascht zu werden. Vergessen Sie dabei nicht, dass das Finanzamt meistens schneller kassiert, als man denkt.

Steuern bei Schenkung oder Erbfall

Das Finanzamt verfolgt ein klares Konzept. Es will den Generationenwechsel besteuern. Dabei lebt das Finanzamt von der Tatsache, dass jeder Mensch irgendwann sein Vermögen an die nachfolgende Generation abgeben muss. Der Steuerzahler hat dabei die Wahl, das Vermögen zu Lebzeiten abzugeben oder mit diesem Schritt bis zum Erbfall zu warten.

2

Folge: Das Finanzamt wird auf das Vermögen auf jeden Fall zugreifen wollen.

Allerdings haben Sie die Möglichkeit, den Zugriff des Fiskus durch gezielte Schenkungen zu umgehen. Dabei schlagen Sie keine ungesetzlichen Wege ein. Sie nutzen lediglich die Vielzahl der vorgesehenen Freibetragsregelungen und Freistellungsmöglichkeiten aus, die Ihnen der Gesetzgeber zugesteht. Versäumen Sie diese Angebote, ist es kein Wunder, wenn Sie voll zur Kasse gebeten werden. In den meisten Fällen ist dies vermeidbar. Richten Sie Ihr Hauptaugenmerk daher auf die Vorgänge, die Sie vorher regeln können. Über nicht verschenktes Vermögen müssen sich anschließend die Erben den Kopf zerbrechen, wobei hier weitere Möglichkeiten bestehen, die Steuer zu drücken. Das ist beispielsweise bei der Bewertung von Grundstücken der Fall, weil insoweit besondere Escape-Klauseln genutzt werden können.

Egal, ob Sie Ihr Vermögen verschenken oder vererben, das Finanzamt bemisst die Steuer immer nach der sogenannten Bereicherung des Erwerbers. Es kommt somit nicht darauf an, was der Schenker oder Erblasser besitzt. Vielmehr ist maßgebend, was bei dem Erwerber ankommt.

Mit den Steuervorteilen bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer können Sie genau kalkulieren, wenn Sie die wichtigsten Berechnungsfaktoren kennen. Das sind die Steuersätze, die Steuerklassen und die Freibeträge. Nutzen Sie für Ihre persönliche Kalkulation die nachstehenden Übersichten.

Wesen der Erbschaftsteuer

Die Erbschaftsteuer wird auf unentgeltlich erworbenes Vermögen erhoben. Der Vermögenserwerb kann auf Erbfall, auf Schenkung oder auf einer sogenannten Zweckzuwendung beruhen. Außerdem wird in periodischen Abständen das Vermögen von Familienstiftungen und Familienvereinen versteuert.

Damit das Finanzamt erfolgreich Steuern verlangen kann, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Es muss ein steuerpflichtiger Vorgang vorliegen.
- Es muss die persönliche Steuerpflicht erfüllt sein.

Orientieren Sie sich an den nachstehenden Regeln, wann die Voraussetzungen erfüllt sind. Nur so können Sie sich auf die Steuerbelastung einstellen und – was wesentlich sinnvoller ist – sich darum kümmern, wie Sie diese Belastung vermeiden können.

Praxis-Tipp:

Die Erbschaft-/Schenkungssteuer besteuert die sogenannte „Bereicherung“ des Erwerbers.

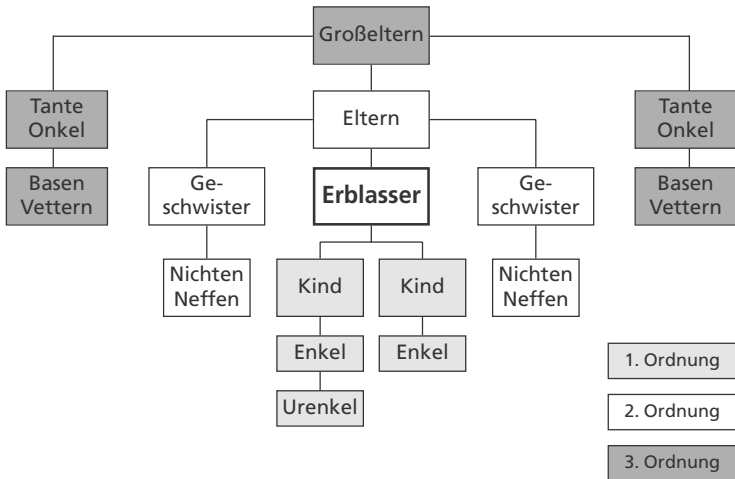
Steuerpflichtige Vorgänge

Zu den steuerpflichtigen Vorgängen, die der Erbschaft-/Schenkungssteuer unterliegen, gehören insbesondere:

- Erwerb von Todes wegen
- Schenkung unter Lebenden
- Zweckzuwendungen

Erbfolge bei Schenkungen berücksichtigen

Damit Sie entscheiden können, wer grundsätzlich als Erbe in Betracht kommt, nutzen Sie zur schnellen Orientierung die folgende Übersicht:



Es gelten folgende Regelungen:

Parentelsystem: Eine vorgehende Ordnung schließt nachfolgende Ordnungen aus. Mithin schließt ein Erbe der 1. Ordnung alle Erben der 2. Ordnung von der Erbfolge aus.

Repräsentationsprinzip: Eltern repräsentieren ihre Kinder. Mithin erbt in der Übersicht ein Enkel nichts, wenn das „Kind“ – das heißt Vater oder Mutter des Enkels – noch leben.

Eintrittsrecht: Bei Fortfall der Eltern rücken die Kinder nach.

Praxis-Tipp:

Dem Ehegatten des Erblassers steht ein gesondertes Ehegattenerbrecht zu. Dagegen kann die Verwandtschaft grundsätzlich nichts unternehmen.

Übersicht des Ehegattenerbrechts

Das Ehegattenerbrecht richtet sich nach dem vereinbarten Güterstand und der Ordnung, zu dem die neben dem Ehegatten berechtigten Erben gehören. Bestimmen Sie mit der nachstehenden Übersicht, wie groß der Anteil des Ehegatten am Erbe sein wird:

2

Neben Erben der	Zugewinn-gemeinschaft	Gütertrennung	Güter-gemeinschaft
	Gatte erhält	Gatte erhält	Gatte erhält
1. Ordnung	Erbrecht $\frac{1}{4}$ fiktiver Zugewinn $\frac{1}{4}$	Erbrecht neben 1 Kind oder Abkömmling $\frac{1}{2}$ Erbrecht neben 2 Kindern oder Abkömmlingen $\frac{1}{3}$ Erbrecht ab 3 Kindern oder Abkömmlingen $\frac{1}{4}$	Erbrecht $\frac{1}{4}$
	Summe $\frac{1}{2}$		
	2. Ordnung	Erbrecht $\frac{1}{2}$ fiktiver Zugewinn $\frac{1}{4}$	Erbrecht $\frac{1}{2}$
	Summe $\frac{3}{4}$		

Zusammenwirken mit anderen Steuern

Die Erbschaftsteuer kann im Zusammenwirken mit anderen Steuern zu Doppelbesteuerungen führen. Obwohl der Vermögenserwerb infolge Schenkung oder Erbschaft grundsätzlich nicht unter eine Einkunftsart fällt, kann in bestimmten Fällen bei der Einkommensteuer eine Milderung erreicht werden. Dazu müssen Sie im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung einen Antrag stellen. Fragen Sie hierzu Ihren Steuerberater. Bei der Grunderwerbsteuer wird eine Doppelbelastung grundsätzlich ausgeschlossen.

Wichtig: Um Überraschungen zu vermeiden, sollten Sie daran denken, dass das Finanzamt Schulden und Lasten, die mit dem begünstigten Vermögen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, zu 10 % nicht zum Abzug zulässt.

Beispiel: Aufteilung des Grundbesitzwerts

Im Nachlass befindet sich ein Mietwohngrundstück. Drei Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. Außerdem befindet sich in dem Gebäude eine Arztpraxis. Der festgestellte Grundbesitzwert beträgt 1.200.000 EUR. Die Summe der Wohnflächen der drei Wohnungen beträgt 300 m². Die Arztpraxis hat eine Nutzfläche von 100 m².

Auf die vermieteten Wohnungen entfällt ein Anteil von

$$\frac{300 \text{ m}^2}{400 \text{ m}^2} = 0,75$$

Begünstigter Teil des Grundbesitzwerts

$$1.200.000 \text{ EUR} \times 0,75 = 900.000 \text{ EUR}$$

Der Befreiungsabschlag beträgt 10 % von
900.000 EUR = 90.000 EUR.

Beispiel: Verminderter Schuldenabzug

Die Tochter T erbt von ihrem Vater V ein ausschließlich zu Wohnzwecken vermietetes Grundstück mit einem Grundbesitzwert von 2.000.000 EUR. Im Zusammenhang mit der Anschaffung steht eine Darlehensschuld, die noch mit 500.000 EUR valutiert.

Zu Wohnzwecken vermietetes

Grundstück (begünstigt) 2.000.000 EUR

Befreiungsabschlag 10 % von
2.000.000 EUR = – 200.000 EUR

Nachlassverbindlichkeit 500.000 EUR

Nicht abzugsfähig 10 %
von 500.000 EUR = – 50.000 EUR

Abzugsfähig = 450.000 EUR – 450.000 EUR

Bereicherung 1.350.000 EUR

Beispiel: Weitergabeverpflichtung

Erblasser E hat seine Frau F zur Alleinerbin eingesetzt. Sein Neffe N soll das ausschließlich zu Wohnzwecken vermietete Grundstück mit einem gemeinen Wert von 2.000.000 EUR durch Vermächtnis erhalten. Neben dem Grundstück gehört zum Nachlass Kapitalvermögen von 1.500.000 EUR.

Besteuerung der Alleinerbin F

Der Alleinerbin würde an sich zunächst der Verschonungsabschlag von 10 Prozent zustehen. Wegen der Weitergabeverpflichtung aufgrund des Vermächtnisses kann sie diesen jedoch nicht in Anspruch nehmen. Die sich aus ihrem Erwerb ergebende Bereicherung ist wie folgt zu ermitteln:

Zu Wohnzwecken vermietetes Grundstück (nicht begünstigt)	2.000.000 EUR
Übriges Vermögen	+ 1.500.000 EUR
Vermächtnislast	<u>- 2.000.000 EUR</u>
Bereicherung =	1.500.000 EUR

Besteuerung des Vermächtnisnehmers N

Der Vermächtnisnehmer kann den Verschonungsabschlag von 10 Prozent abziehen. Seine Bereicherung berechnet sich wie folgt:

Zu Wohnzwecken vermietetes Grundstück (begünstigt)	2.000.000 EUR
Befreiungsabschlag 10 % von 2.000.000 EUR =	<u>- 200.000 EUR</u>
Bereicherung =	1.800.000 EUR

Stichwortverzeichnis

90-Prozent-Test 150

Abitur 51

Abkömmlinge 30, 32
Abrechnungen 163
Abschlag 99
Abweichungen 113
Abzugsbetrag 155
Alleineigentum 57
Altenwohnheime 125
Alter des Gebäudes 111
Alterswertminderung 136, 137
Antrag 103
Anzeigepflichten 16, 19
Art der baulichen Nutzung
111
Auflage 69
Aufmerksamkeit 50
Aufwendungszuschüsse 116
Ausstellungsgebäude 125
Auto 52
Autogeschenke 50

Banken 15

Bankgebäude 125
Bankguthaben 50
Barwert 79, 80
Barwertablösung 79
Bau 67
Baukostenzuschüsse 115
Baumaßnahme 65
Bausparkassen 20
Bedarfsbewertung 94
Behaltensregelung 159
Beitragsersatzung 87
Bemessungsgrundlage 27
Berechnung der Überlast 61
Berechnung des Barwerts 80
Bereicherung 70
Bestattung 89

Bestattungsvorsorge-Treuhand-
konten 20

Beteiligungen 165
Betriebskosten 115, 118, 119
Betriebsprüfungen 19
Betriebsvermögen 147, 151
– junges 166
Betriebsvorrichtungen 96
Bewertungsgesetz 78, 95
Bewertungsstelle 18, 94, 95
Bewertungsverfahren 95, 109, 110
Bewertung von Grundstücken 94
Bewirtschaftungskosten 119
Bodenrichtwert 97
Bodenschätze 96
Bodenwert 113, 114, 130
Bodenwertverzinsung 119
Briefmarkensammlungen 54
Bücher 53
Bürgen 61

Computer 53

Denkmal 58

Denkmalgeschützte Gebäude 37
Denkmalpflege 61
Denkmalschutzgesetz 61
Doppelbesteuerungen 34
Doppelbesteuerungsabkommen 27
Duldungsaufgabe 72

Edelmetalle 54

Edelsteine 54
Ehegatte 16, 30, 43, 56, 57, 63
Ehegattenerbrecht 33, 34
Ehegatten, geschieden 30
Eigentumswohnung 55
Einfamilienhaus 110, 125
Einheitswert 94
Einkaufsmärkte 126

Einkommensteuer-Finanzämter 19
 Einspruch 105, 108
 Einspruchsbegründung 106
 Einspruchsentscheidung 106
 Einspruchsfrist 104
 Einspruchsschreiben 105
 Eintrittsrecht 33
 Einweihung 51
 Eltern 30
 Enkelkinder 43, 44, 45
 Erbbaurecht 96
 Erben 33

- erster Ordnung 33
- zweiter Ordnung 33

 Erbfall 24, 25, 86
 Erbfolge 33
 Erbschaftsteuer 12, 25, 29
 Erbschaftsteuerfinanzamt 18
 Erbschein 16
 Erhaltungsaufwendungen 57
 Ermittlung 27
 Erschließungszustand 111
 Ertragswert 114
 Ertragswertverfahren 95, 110, 113
 Erwerb von Todes wegen 26
 Escape-Klausel 10, 96, 101
 Examenfeier 51

Familienheim 37, 54
 Ferienhaus 55
 Ferienwohnungen 116
 Fernsehgerät 53
 Finanzamt 15, 16, 65
 Finanzgerichte 48
 Finanzmitteltest 152
 Forstwirtschaft 148
 Freibetrag 11, 37
 Freibetragsystem 40
 Freibetragsvolumen 37, 39
 Freiflächen 99
 Freistellungsvolumen 11
 Freizeitgestaltung 49
 Funktionsgebäude 126

Garagen 115
 Gebäude 96
 Gebäudesachwert 130
 Gebäudewert 113
 Geburt 51
 Geburtstag 51
 Geld 67
 Geldgeschenke 50
 Geldinstitute 17, 20
 Geldschenkung 45, 52
 Geldschenkung unter einer Auflage 69
 Gelegenheitsgeschenke 37, 49, 50, 51
 Gemälde 54
 Generationenfolge 13
 Gericht 19
 Gesamtnutzungsdauer 127, 128
 Geschäftsgrundstücke 109, 125, 140
 Geschenke 51
 Geschichte 58
 Geschossflächenzahl 97, 98
 Geschwister 30, 32
 Gestaltungsmissbrauch 44
 Gewerbebetrieb 146, 147
 Gewinnbeteiligungen 19
 Goldhochzeit 51
 Grabmal 89
 Grabpflege 89
 Grenzwerte 31
 Größe 111
 Großeltern 30, 32
 Großmärkte 126
 Grundbesitz 18
 Grundbesitzwert 66, 94, 114
 Grunderwerbsteuer 34
 Grundlagenbescheid 102, 105
 Grundstück 66

- bebautes 109
- gemischt 109
- sonstiges bebautes 109
- unbebautes 97

 Grundstücksarten 109
 Grundstücksgröße 97, 99

Stichwortverzeichnis

Grundstücksschenkung 64
– mittelbare 64
Grundstückstiefe 97, 99
Grundvermögen 96
Gutachten 101, 102, 106
– formelles 103, 106
Gutachter 101
Gutachterausschuss 97, 98, 101, 104
Güterstand 34, 63
– gesetzlicher 63

Hallenbäder 126
Härteausgleich 30, 32
Hausrat 37, 51
Hausratgegenstände 52
Heilbäder 125
Herrenhäuser 61
Herstellungsaufwendungen 57
Hinterbliebenenbezüge 87
Hinzurechnungen 162
Hochschulen 125
Hochzeit 47, 51
Hotels 125

6

Industriegebäude 126
Instandhaltungskosten 119

Jahresmiete 115
Jahreswert 77, 78
Jubiläum 51

Kapitalabfindungen 87
Kapitalisierungsfaktor 164
Kapitalwert 77
Kaufhäuser 125
Kaufpreis 103, 107
Kettenschenkungen 44
Kinder 30, 32, 44
Kindergärten 125
Kindertagesstätten 125
Klage 106
Klimaanlage 115
Kommunion 51
Konfirmation 51

Kontenstände 15
Konto 16
Kontrollmitteilungen 17
Krankenhäuser 125
Kredit 57
Kreditinstitute 15, 20
Kulturgüter 37
Kunst 58
Kunstgegenstände 54

Läden 126
Lage 111
Lagergebäude 126
Landwirtschaft 148
Lebenserwartung 80
Lebenspartner, eingetragener 30
Lebensversicherungen 20
Leistungsansprüche 48
Leistungsaufgabe 72
Liegenschaftszinssätze 120, 121
Luxus-Villa 56

Maschinen 96
Maß der baulichen Nutzung 111
Mietänderung, gestaffelte 116
Mietausfallwagnis 119
Miete, übliche 118
Mietvorauszahlung 115, 117, 118
Mietwohngrundstücke 109, 125
Mindestrestnutzungsdauer 128
Mindestwert 130
Mindestwert-Restwert 137
Missbräuchliche Gestaltung 20, 56
Miteigentumsanteil 57
Mitteilungspflichten 15
Mitteilungssysteme 15
Monatsgehalt 87
Münzen 54
Münzsammlung 54
Museum 58
Musikinstrumente 53

Nachlassverbindlichkeit 61, 88, 89
Nachversteuerung 11, 158

- Nachweis 66
 Neffen 32
 Nichten 32
 Nießbrauch 76
 Notar 15, 19
 Nutzungsauflage 72
 Nutzungslasten 75
- O**ptionsverschonung 147
 Ordnungen 33
- P**arentelsystem 33
 Parkhäuser 126
 – geschlossene 126
 – offene 126
 Pauschbetrag 88, 89
 Perlen 54
 Personalwohnheime 125
 Personengesellschaften 147
 Persönliche Lebensumstände 16
 Pflegegeräte für Wohnung und Garten 53
 PKW 52
- Q**uote 150, 151
- R**echtsbehelfsfrist 104
 Regelherstellungskosten 136
 Reinigungsgeräte 53
 Reitsporthallen 126
 Rennpferd 50
 Renten 76
 Rentenberechnungen 87
 Rentenlasten 75
 Rentenversicherung 86
 Rentenversicherungsträger 87
 Repräsentationsprinzip 33
 Rohbau 67
 Rohertrag 115
- S**aalbauten 125
 Sachverständige 101
 Sachwertverfahren 95, 109, 130
 Sammlungen 54
- Schenkung 12, 19, 24, 25, 26
 – gemischte 70
 – verdeckte 19
 Schenkungen unter einer Auflage 71
 Schenkungsteuer 12, 29, 73
 Schlösser 61
 Schmuckgeschenke 50
 Schulen 125
 Schwesternwohnheime 125
 Schwiegereltern 30, 32
 Schwiegerkinder 30, 32, 46
 Schwimmbad 115
 Silberhochzeit 51
 Skulpturen 54
 Sockelbetrag 153
 Sondervorteile 58
 Sportanlagen 126
 Sporthallen 125
 Standesämter 15, 20
 Stellplätze 115
 Sterbegelder 87
 Steuer 27, 75
 Steuerakten 17
 Steuerberechnung 29
 Steuererklärungen 18
 Steuerfalle 11, 20
 Steuerfrei übertragen 36
 Steuerhinterziehung 18
 Steuerklassen 29
 Steuerprogression 11
 Steuersätze 29
 Steuerspartricks 13, 14
 Steuerstrategien 10
 Stiefeltern 30, 32
 Stiefkinder 30, 32
 Stiftungen 26
 Strategie 10, 21, 36
 Stundung 75, 76
- T**aufe 51
 Teileigentum 96, 109, 126
 Teilerbbaurecht 96
 Tennishallen 126

Stichwortverzeichnis

Tiefgaragen 126
Tiere 53
Turnhallen 125

Überlassung 116

Überlast 61

Übertragung 148

– entgeltliche 77

– Grundbesitz 10

– unentgeltliche 77

Umrechnungskoeffizient 98

Umsatzsteuer 116

Umschichtung 10

Unbenannte Zuwendung 48

Universitäten 125

Unterhaltungspflicht 49, 50

Untermietzuschläge 115

Veranstaltungszentren 125

Vereinsheime 126

Vergleichsfaktoren 111

Vergleichspreise 111

Vergleichswertverfahren 95, 110

Verkehrsflächen 99

Verminderter Schuldenabzug 170

Vermögen, nicht betriebs-
notwendiges 165

Vermögensübertragungen 46, 148

Vermögensverwahrer 20

Vermögensverwalter 20

Verschonungsabschlag 147

Verschwägerte 32

Versicherungsunternehmen 20

Versorgungsbezüge 87

Versorgungsfreibetrag 86, 88

Versorgungsleistungen 88

Vervielfältiger 121

Verwaltungsgebäude 125

Verwaltungskosten 119

Villen 130

Vollbefreiung 154

Vollmachten 16

Vollschenkung 72

Vorbehaltssnießbrauch 71

Warenhäuser 125

Werkstätten 126

Wertgrenze 32

Wertpapiere 50, 54

Wertzahlen 138, 139

Wesen der Erbschaftsteuer 25

Wirtschaftsgüter 37, 54

Wissenschaft 58

Wochenendhaus 55

Wohnrecht 75, 77

Wohnsitz 26

Wohnungseigentum 96, 125

Wohnungseinrichtung 49, 53

Wohnungserbbaurecht 96

Zehn-Jahres-Rhythmus 40

Zubehör 96

Zugewinn 63

Zugewinnausgleich 11, 63

Zugewinnngemeinschaft 63

Zusammenrechnung 41

Zuwendungen

– Ehegatten 49

– steuerfrei 49

Zwangsversteigerung 107

Zweckzuwendung 25, 26, 30, 32

Zweifamilienhäuser 109, 125