
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
Abkürzungsverzeichnis	15
1 Die Erbfolge ohne Testament	17
1.1 Das gesetzliche Erbrecht der Verwandten	17
1.1.1 Gesetzliche Erben erster Ordnung	18
1.1.2 Gesetzliche Erben zweiter Ordnung	20
1.1.3 Exkurs: Die Patchworkfamilie	21
1.1.4 Gesetzliche Erben dritter Ordnung	23
1.1.5 Gesetzliche Erben vierter Ordnung	24
1.1.6 Gesetzliche Erben fünfter und weiterer Ordnungen	24
1.2 Das gesetzliche Erbrecht des Ehegatten	24
1.3 Geschiedene Eheleute, eingetragene Lebenspartner und Paare ohne Trauschein	26
1.3.1 Geschiedene oder in Scheidung lebende Ehepartner	26
1.3.2 Eingetragene Lebenspartner	28
1.3.3 Paare ohne Trauschein	28
1.4 Nachteile der gesetzlichen Erbfolge	29
1.4.1 Die Erbengemeinschaft als schwierige Konstellation	30
1.4.2 Der Verkauf des Erbanteils und Vorkaufsrechte	34
1.4.3 Gesamthänderische Bindung	36
1.4.4 Die Teilungsversteigerung	37
2 Wie Sie als Immobilieneigentümer vorsorgen können	45
2.1 Nachfolge rechtzeitig regeln	45
2.2 Das Testament	47
2.3 Der Übergabevertrag	47
2.4 Die Vollmacht	48
3 Was Sie bei der Testamentsgestaltung bedenken sollten	49
3.1 Die Testierfähigkeit als wichtige Voraussetzung	49
3.2 Wissenswertes zum Thema Testament	50
3.2.1 Welche Formvorschriften sind zu beachten?	50
3.2.2 Wo wird das Testament aufbewahrt?	54
3.2.3 Wie wird ein Testament widerrufen?	55
3.3 Wann ist ein Erbvertrag sinnvoll?	56
3.3.1 Abschluss und Formvorschriften	57

3.3.2	Inhalt und Bindung	57
3.3.3	Wie lässt sich die erbvertragliche Bindung lösen?	60
3.4	Diese Fragen sollten Sie sich mit Blick auf Ihre Erben stellen	61
3.4.1	Wer soll die Immobilie erben?	61
3.4.2	Welche Rechte und Pflichten haben die Erben?	65
3.4.3	Wer soll als Ersatzerbe eingesetzt werden?	67
3.5	Was Sie tun können, um Streit unter den Erben zu vermeiden	70
3.5.1	Die Teilungsanordnung	71
3.5.2	Das Vermächtnis	74
3.5.3	Vor- und Nacherbschaft	87
3.5.4	Testamentsvollstreckung zur Verwaltung der Immobilie	92
3.6	Das Ehegattentestament	103
3.6.1	Abgrenzung des Ehegattentestaments zum Erbvertrag	103
3.6.2	Errichtung und Inhalt	104
3.6.3	Das Berliner Testament	107
3.6.4	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	134
4.1.6	Fälligkeit und Verjährung des Pflichtteilsanspruchs	136
4.1.7	Stundung des Pflichtteilsanspruchs, § 2331a BGB	137
4.1.8	Nichtbestehen oder Wegfall des Pflichtteilsanspruchs	138
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	148
4.3.3	Unwürdigkeit des Pflichtteilsberechtigten	148

4.3.4	Pflichtteilsstrafklausel	149
4.3.5	Pflichtteilsverzicht	150
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 ..	153
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	174
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?	182
6.3.5	Benötigen die Beteiligten ein Testament?	183
6.3.6	Wie können Enkelkinder eingebunden werden?	183
6.3.7	Welche Position haben die übergebenden Eltern in dieser Gesellschaft, solange sie leben?	184
6.4	Schenkungsteuerliche Aspekte	184
7	Vorsorgemöglichkeiten für den Fall der Geschäftsunfähigkeit	187
7.1	Generalvollmacht	187
7.2	Patientenverfügung	191
8	Tod des Immobilieneigentümers – was nun?	193
8.1	Ist ein Erbschein nötig?	193
8.2	Die Stellung des Hausverwalters beim Tod des Immobilieneigentümers	194

9	Erbschaftsteuerrecht allgemein	195
9.1	Persönliche Steuerpflicht	195
9.1.1	Neuregelung des § 16 Abs. 2 ErbStG zur beschränkten Steuerpflicht	196
9.1.2	Inländereigenschaft als Auslöser der unbeschränkten Steuerpflicht	197
9.1.3	Wegzug zur Vermeidung der Steuerpflicht?	197
9.1.4	Antrag des Erwerbers auf unbeschränkte Steuerpflicht im EU-Wirtschaftsraum	198
9.1.5	Beschränkte Steuerpflicht/steuerpflichtiges Inlandsvermögen	198
9.1.6	Erweiterte beschränkte Steuerpflicht nach dem Außensteuerrecht/ erweitertes Inlandsvermögen	198
9.2	Welche Erwerbsvorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer?	199
9.2.1	Erwerb von Todes wegen (§ 1922 BGB)	199
9.2.2	Teilungsanordnung/Vorausvermächtnis	201
9.2.3	Pflichtteilsanspruch	204
9.2.4	Vor- und Nacherbschaft (§ 6 ErbStG)	205
9.2.5	Schenkungen unter Lebenden	207
9.2.6	Gemischte Schenkungen	207
9.2.7	Schenkung unter Auflage	208
10	Steuerrecht Spezial	209
10.1	Steuerklassen, Freibeträge und Tarife	209
10.1.1	Die Steuerklassen	209
10.1.2	Freibeträge	210
10.1.3	Steuertarif § 19 ErbStG	212
10.2	Bewertung von Nachlass- und Schenkungsteuergegenständen	212
10.2.1	Die Bewertung lebenslänglicher Nutzungen und Leistungen (§§ 14, 16 BewG)	213
10.2.2	Die Bewertung von Grundvermögen	214
10.2.3	Die Bewertung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen	215
10.3	Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken	216
10.3.1	Bewertung unbebauter Grundstücke	216
10.3.2	Bewertung bebauter Grundstücke	219
10.3.3	Bewertung von Erbbaurecht und mit Erbbaurecht belasteten Grundstücken	228
10.3.4	Verkehrswertnachweis	231
10.4	Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungssteuer	232
10.4.1	Ermittlung der Bemessungsgrundlage im Erbfall	232
10.4.2	Ermittlung der Bemessungsgrundlage bei Schenkungen	234
10.5	Steuerfreier Zugewinnausgleich	234
10.5.1	Steuerfreier Zugewinnausgleich bei Tod eines Ehegatten	235

10.5.2	Beendigung der Zugewinnngemeinschaft bei Scheidung oder Wechsel des Güterstands	235
10.6	Sachliche Steuerfreibeträge und Steuerbefreiungsvorschriften	236
10.6.1	Hausrat	236
10.6.2	Denkmalgeschützter Grundbesitz	237
10.6.3	Zuwendung des selbst genutzten Familienheims zu Lebzeiten	237
10.6.4	Erwerb des selbst genutzten Familienheims von Todes wegen, § 13 Abs. 1 Nr. 4 b ErbStG	239
10.6.5	Erwerb des selbst genutzten Eigenheims von Todes wegen durch die Kinder, § 13 Abs. 1 Nr. 4 c ErbStG	240
10.6.6	Pflege des Schenkers oder Erblassers/Erwerb mit Bezug auf Pflege oder Unterhaltsgewährung	243
10.6.7	Vermögensrückfall an Eltern und Voreltern von Todes wegen	244
10.6.8	Verzicht auf den Pflichtteilsanspruch oder Erbersatzanspruch	244
10.6.9	Zuwendungen unter Lebenden für angemessenen Unterhalt oder die Ausbildung des Bedachten, § 13 Abs. 1 Nr. 12 ErbStG	244
10.6.10	Übliche Gelegenheitsgeschenke	245
10.7	Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsunternehmen/ Vermietung zu Wohnzwecken	245
10.8	Entstehung der Steuerschuld	247
10.8.1	Steuerentstehung bei Erwerben von Todes wegen	247
10.8.2	Steuerentstehung bei aufschiebend bedingten Erwerben	248
10.8.3	Steuerentstehung bei Pflichtteilsansprüchen	248
10.8.4	Steuerentstehung bei Schenkungen	248
10.9	Stundung der Erbschaftsteuer, § 28 ErbStG	249
10.10	Wiederaufleben der persönlichen Freibeträge	250
10.11	Fallgestaltungen zur vorweggenommenen Erbfolge	252
10.11.1	Zehnjahresrhythmus der Freibeträge	252
10.11.2	Mittelbare Grundstücksschenkung	252
10.11.3	Kettenschenkungen	253
10.11.4	Beteiligung weiterer Generationen	255
10.11.5	Ausschlagung einer Erbschaft gegen Abfindung	255
10.11.6	Berliner Testament – ein Beraterfehler?	256
10.11.7	Überlassung gegen Vorbehaltsnießbrauch	257
10.11.8	Überlassung gegen die Anordnung von Gleichstellungsgeldern an weichende Geschwister	258
	Fazit und Ausblick	261
	Stichwortverzeichnis	263
	Die Autorinnen	270