

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://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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://www.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://www.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

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

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

| | |
|---|-----------|
| Unbebaute Grundstücke | 65 |
| Grundstück im Zustand der Bebauung | 66 |
| Bebaute Grundstücke | 66 |
| Steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien | 71 |
| Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie | 71 |
| Übertragung des Familienheims | 71 |
| Denkmalgeschützte Immobilien | 73 |
| Übernahme von Finanzierungsverbindlichkeiten | 74 |
| Belastungsvollmacht für den Übergeber | 74 |
| Gleichstellungsgelder für Geschwister | 77 |
| Absicherung des Schenkers | 79 |
| Der Nießbrauch | 80 |
| 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 |

| | |
|--|------------|
| Das Wohnungsrecht | 96 |
| 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 |
| Die Übergabe gegen Pflegeverpflichtung | 104 |
| Regelung des Pflegeumfangs | 104 |
| Absicherung des Pflegeanspruchs im Grundbuch | 107 |
| Pflegeverpflichtung und Sozialhilferegress | 108 |
| Leibrente und dauernde Last | 109 |
| Leibrente und Pflichtteilhaftung | 110 |
| Absicherung der Leibrente im Grundbuch | 110 |
| Altenteil und Leibgeding | 113 |
| Grundstücksschenkung als Ausstattung | 114 |
| Rückforderungsrechte des Schenkers | 116 |
| 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 |
| Grundstücksschenkung mit Weitergabeverpflichtung | 129 |
| Steuertipps für die Schenkung von Immobilien | 131 |
| Nutzung aller Freibeträge | 131 |
| Schenkung unter Vorbehalt | 141 |
| Übernahme der Steuer durch den Schenker | 142 |
| Güterstandschaukel | 144 |
| Glossar | 148 |
| Stichwortverzeichnis | 156 |
| Autoren | 159 |

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.