

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 Pflichtteilshaftung	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.