

Inhalt

A.	Immobilienübergabe zu Lebzeiten	1
I.	Was ist ein Übergabevertrag?	1
1.	Einführung	1
2.	Begriffe	2
II.	An wen soll ich übergeben?	2
III.	Die Immobilienübergabe zu Lebzeiten als eine der vier Säulen der Vermögensplanung	3
B.	Grundwissen zum Erbrecht bzw. Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	4
I.	Grundwissen zum Erbrecht	4
II.	Grundwissen zum Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	5
III.	Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungswidrigkeit des bis zum 31.12.2008 geltenden Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes	5
IV.	Seit dem 01.01.2009 geltendes neues Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz	6
C.	Warum soll ich zu Lebzeiten übergeben?	8
I.	Klarheit für die Erbfolge	8
II.	Sicherstellung der eigenen Versorgung	8
III.	Ausnutzung der schenkungsteuerlichen Freibeträge	9
IV.	Privilegierung beim Zugewinnausgleich	10
V.	Reduzierung der Haftungsmasse bei einem sozialhilfe-rechtlichen Regress im Falle der Verarmung des Schenkers	10
VI.	Pflichtteilsminimierung	11
D.	Was ist im Übergabevertrag zu regeln?	12
I.	Rückfallrechte des Übergabers	12
1.	Tod des Übernehmers	12
2.	Verfügungen des Übernehmers	13
3.	Scheidung des Übernehmers	14

4. Einbringung der Immobilie in eine sogenannte Gütergemeinschaft.....	14
5. Zwangsvollstreckungen gegen den Übernehmer.....	15
6. Insolvenz des Übernehmers	16
7. Anspruch von Sozialhilfe seitens des Übernehmers	16
8. Wesentliche Vermögensverschlechterung beim Übernehmer	17
9. Pflichtteilsentziehungs- und Erbunwürdigkeitsgründe	17
10. Spätere Geschäftsunfähigkeit des Übernehmers	18
11. Bei menschlichem Zerwürfnis?.....	19
12. Übergabe an den Ehegatten	19
13. Ausübung des Rückforderungsanspruchs seitens des Übergebers	20
II. Rechte für den Übergeber	21
1. Wohnungsrecht.....	21
2. Nießbrauch.....	23
3. Pflegeverpflichtung.....	25
4. Regelmäßige Zahlung (Leibrente/dauernde Last)	26
a) Leibrente	26
b) Dauernde Last.....	27
c) Abstandsgeld	27
5. Rangvorbehalt für eigene Kredite des Übergebers.....	28
III. Begleitende Regelungen im Übergabevertrag	28
1. Übernahme von auf der Immobilie lastenden Verbindlichkeiten.....	29
2. Anrechnung auf den Pflichtteilsanspruch des Übernehmers	30
3. Ausgleichung unter den Kindern	30
4. Erbverzicht	31
5. Pflichtteilsverzicht	31
6. Geschwistergleichstellung.....	32
7. Vorkaufsrecht für andere Personen im späteren Verkaufsfall der Immobilie	33
8. Mögliche spätere Belastung der Immobilie durch den Übergeber oder Übernehmer	34
9. Testament des Übergebers	34

E.	Die Familiengesellschaft	36
I.	Warum soll man zu Lebzeiten übergeben?	36
1.	Steuerliche Aspekte	36
2.	Das Rücktrittsrecht – die „Immobilie an der langen Leine“	36
3.	Die Zukunft der Immobilie nach dem Tod des Übergebers? ...	36
4.	Die Familiengesellschaft – die Fortführungsgarantie	36
5.	Gedanken bei der lebzeitigen Übergabe	37
6.	Individuelle Gestaltung	38
II.	Die Familiengesellschaft	39
F.	Zivilrechtliche Folgen der Übergabe	40
I.	Übergabe als Ausstattung	40
II.	Pflichtteilsrecht	41
III.	Pflichtteilsergänzungsrecht	42
G.	Sozialrechtliche Folgen der Übergabe	47
I.	Widerruf der Schenkung bei Verarmung des Übergebers.....	47
II.	Sicherung der Immobilie für die nächste Generation	48
III.	Zehn-Jahres-Frist	49
H.	Steuerliche Folgen der Übergabe zu Lebzeiten	50
I.	Ausnutzung der Zehn-Jahres-Freibeträge im Hinblick auf die Berücksichtigung früherer Erwerbe, § 14 ErbStG.....	50
II.	Streichung des Abzugsverbots bei Nutzungs- und Rentenlast nach § 25 ErbStG a. F.	51
III.	Steuerklassen, Steuerfreibeträge und Steuersätze nach der neuen Rechtslage	53
1.	Steuerklassen	53
2.	Persönliche Steuerfreibeträge	54
3.	Steuersätze.....	54
I.	Gesetzliche Steuererminderungen	56
I.	Schenkungen des „Familienwohnheims“	56
1.	Lebzeitige Zuwendung des Familienwohnheims unter Ehegatten, § 13 Abs. 1 Nr. 4 a) ErbStG.....	56
2.	Erwerb eines Familienheims unter Ehegatten von Todes wegen, § 13 Abs. 1 Nr. 4 b) ErbStG	59

3. Erwerb eines Familienheims von Todes wegen durch Kinder, § 13 Abs. 1 Nr. 4 c) ErbStG	61
II. Bewertungsabschlag nach § 13 d ErbStG	65
III. Stundung nach § 28 Abs. 3 ErbStG	65
J. Wer erstellt den Übergabevertrag und welche Kosten fallen an?	66
I. Notar	66
II. Steuerliche Beratung	66
III. Der Fachanwalt für Erbrecht als optimaler Begleiter	67
IV. Kosten	67
Abkürzungsverzeichnis	69
Stichwortverzeichnis	70