

# 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 Erbnwürdigkeitsgründe .....	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