

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|----------|
| Vorwort | V |
| Abkürzungsverzeichnis | XIII |
| A. Vertragstypen der Grundstückszuwendung | 1 |
| I. Grundlagen | 1 |
| II. Die Schenkung | 3 |
| 1. Die gesetzliche Regelung | 3 |
| 2. Definition der Schenkung | 4 |
| 3. Die gemischte Schenkung | 6 |
| 4. Die Schenkung unter Auflage | 7 |
| 5. Die belohnende Schenkung | 7 |
| 6. Die Pflichtschenkung | 7 |
| 7. Freigebigkeit als Kriterium der Schenkung | 8 |
| 8. Eingrenzung des Bereichs der Grundstücksschenkungen | 9 |
| III. Die Ausstattung | 10 |
| IV. Die vorweggenommene Erbfolge | 12 |
| 1. Begriff | 12 |
| 2. Abgrenzung zur Schenkung | 13 |
| 3. Rechtsfolgen | 13 |
| 4. Entgeltlicher Erb- und Pflichtteilsverzicht | 14 |
| 5. Typen vorweggenommener Erbfolge | 14 |
| 6. Motivationen bei der vorweggenommenen Erbfolge | 16 |
| 7. Wandlungen der vorweggenommenen Erbfolge | 17 |
| V. Die ehebedingte „unbenannte“ Zuwendung zwischen Ehegatten | 20 |
| 1. Grundsätze | 20 |
| 2. Geschäftsgrundlage und Causa der unbenannten Zuwendung | 21 |
| 3. Abgrenzung zur Schenkung | 22 |
| 4. Fälle der unbenannten Zuwendung | 24 |
| 5. Rechtsfolgen der unbenannten Zuwendung | 25 |
| VI. Zuwendungen mit auf den Tod des Zuwendenden aufgeschobener Erfüllung | 27 |
| VII. Weitere Vertragstypen der Grundstückszuwendung | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 1. Treuhand | 28 |
| 2. Unterhalt | 28 |
| 3. Scheidungsfolgenregelung | 28 |
| 4. Zuwendungen zur Korrektur fehlgeschlagener Erbfolge | 28 |
| B. Steuerliche Grundlagen | 30 |
| I. Schenkungsteuer | 30 |
| 1. Grundzüge | 30 |
| 2. Schenkung, Ausstattung, vorweggenommene Erbfolge | 32 |
| 3. Gemischte Schenkung, Schenkung unter Auflage | 33 |
| 4. Kettenschenkungen | 34 |
| 5. Unbenannte Zuwendung | 35 |
| 6. Unterhalt, Treuhand, Scheidungsfolgenregelung | 36 |
| 7. Erb- oder Pflichtteilsabfindung | 36 |
| 8. Zuwendungen zur Korrektur fehlgeschlagener Erbfolge | 36 |
| 9. Grundstücks- oder Geldschenkung? | 37 |
| 10. Sonstige Fragen | 38 |
| II. Einkommensteuer | 39 |
| 1. Besteuerung von unbebauten und bebauten, privat und betrieblich genutzten Grundstücken | 39 |
| a) Nutzung durch Vermietung oder Verpachtung | 39 |
| b) Selbstnutzung zu Wohnzwecken | 39 |
| c) Selbstnutzung zu beruflichen/betrieblichen Zwecken | 41 |
| d) Nutzung einer unentgeltlich überlassenen Wohnung | 41 |
| e) Besonderheiten bei teilentgeltlicher Nutzungsüberlassung | 43 |
| aa) Rechtslage bis 31. 12. 1986 | 43 |
| bb) Rechtslage am 1. 1. 1987 | 44 |
| f) Wegfall der Nutzungswertbesteuerung ab 1987 | 45 |
| aa) Übergangsregelungen | 45 |
| aaa) „Große“ Übergangsregelung | 45 |
| bbb) „Kleine“ Übergangsregelung | 46 |
| ccc) Wohnungen im Betriebsvermögen | 46 |
| bb) Neuregelung der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums (§ 10e EStG) | 47 |
| g) Besonderheiten bei Nutzungsrechten ab 1. 1. 1987 | 50 |
| aa) Dingliche und obligatorische Zuwendungsnutzungsrechte | 50 |
| bb) Besonderheiten bei Bauten auf fremdem Grund und Boden | 51 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 2. Besteuerung der Grundstücksüberlassung | 52 |
| a) Grundstücke im Privatvermögen | 52 |
| aa) Besonderheiten im Bereich des § 10 e EStG | 53 |
| bb) Bedeutung der zivilrechtlichen Unterscheidung zwischen Schenkung unter Auflage und gemischter Schenkung | 54 |
| b) Grundstücke im Betriebsvermögen | 56 |
| aa) Allgemeine Besteuerungsgrundsätze | 56 |
| bb) Gesellschaftsrechtliche Besonderheiten | 56 |
| cc) Besonderheiten der Übergangsregelungen im be- trieblichen Bereich nach § 52 Abs. 15 EStG | 57 |
| III. Grunderwerbsteuer, Vermögensteuer | 58 |
| | |
| C. Grundstückszuwendungen unter Nießbrauchs- und Woh- nungsrechtsvorbehalt | 59 |
| I. Nießbrauch | 59 |
| 1. Begriff und Inhalt | 59 |
| 2. EigentümergeNießbrauch, Bruchteilnießbrauch, Quoten- nießbrauch | 60 |
| 3. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Eigentümer und Nießbraucher | 61 |
| 4. Der Nießbrauch in der Zwangsversteigerung des Grund- stücks | 64 |
| 5. Fallgruppen der Grundstückszuwendung unter Nieß- brauchsvorbehalt | 64 |
| II. Wohnungsrecht | 65 |
| 1. Begriff und Inhalt | 65 |
| 2. Lastentragung beim Wohnungsrecht | 67 |
| 3. Fallgruppen der Grundstückszuwendung unter Wohnungs- rechtsvorbehalt | 69 |
| III. Steuerliche Behandlung | 69 |
| 1. Schenkungsteuer | 69 |
| 2. Einkommensteuer | 69 |
| a) Steuerliche Behandlung des Vorbehaltsnießbrauchers | 69 |
| b) Besonderheiten beim obligatorischen Vorbehaltsnieß- brauch | 71 |
| c) Rechtsänderungen durch das Wohnungseigentumsför- derungsgesetz | 71 |
| aa) Übergangsregelungen | 71 |

| | |
|---|-----------|
| bb) Die Rechtsstellung des Vorbehaltsnießbrauchers bei § 10 e EStG | 72 |
| d) Vorbehaltsnießbrauch bei Betriebsgrundstücken | 73 |
| D. Grundstückszuwendung mit Rentenvorbehalt | 77 |
| I. Das Zivilrecht des Rentenvorbehalts | 77 |
| 1. Leibrente | 77 |
| 2. Rentenreallast | 77 |
| 3. Mehrere Rentenberechtigte | 78 |
| 4. Wertsicherung | 79 |
| 5. Vereinbarung der Anpassung nach § 323 ZPO | 81 |
| 6. Die zwangsweise Durchsetzung der Rentenansprüche | 81 |
| II. Schenkungsteuer | 84 |
| III. Einkommensteuer | 85 |
| 1. Begriffsabgrenzung | 85 |
| a) Wiederkehrende Bezüge | 86 |
| b) Leibrenten | 86 |
| aa) Abgekürzte und verlängerte Leibrenten | 87 |
| bb) Zeitrenten | 87 |
| c) Dauernde Lasten | 88 |
| 2. Die Bedeutung des Abzugsverbots nach § 12 Nr. 2 EStG | 89 |
| 3. Besonderheiten bei Übertragungen von Betriebsgrundstücken gegen Rente | 92 |
| a) Begriffsabgrenzung | 92 |
| b) Steuerliche Behandlung | 93 |
| E. Grundstückszuwendung mit Altenteilsvorbehalt | 95 |
| I. Das Zivilrecht des Altenteils | 95 |
| 1. Begriff und Inhalt | 95 |
| 2. Die dinglichen Bestandteile des Altenteils | 96 |
| 3. Altenteile auf mehreren Grundstücken und für mehrere Berechtigte | 99 |
| 4. Der Altenteilsvertrag | 99 |
| 5. Das Altenteil in der Zwangsversteigerung | 100 |
| II. Schenkungsteuer | 101 |
| III. Einkommensteuer | 102 |
| 1. Betriebsübergabe gegen Versorgungsleistungen | 102 |
| 2. Betriebsübergabe und Vorbehaltsnießbrauch | 103 |
| 3. Übereignung einzelner land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke | 103 |

| | |
|--|------------|
| 4. Besonderheiten nach dem Wohneigentumsförderungsge- setz | 103 |
| F. Sonstige steuerlich bedingte Gestaltungen | 106 |
| I. Grundsätze | 106 |
| II. Überlassung mit Reallast und Mietvertrag | 107 |
| III. Eigentumsähnliches Dauerwohnrecht | 109 |
| IV. Kaufvertrag statt Schenkung | 110 |
| V. Überlassung von Gebäudeteilen unter Bildung von Woh- nungseigentum | 111 |
| G. Übergreifende zivilrechtliche Regelungen | 113 |
| I. Rückforderungsrechte | 113 |
| 1. Fallgruppen | 113 |
| 2. Rechtliche Ausgestaltung | 114 |
| 3. Rückabwicklung von Gegenleistungen | 115 |
| 4. Vollzugsvollmacht | 116 |
| 5. Personenmehrheit auf der Veräußerer- oder Erwerberseite | 116 |
| 6. Rückauflassungsvormerkung | 117 |
| 7. Beteiligung Minderjähriger | 117 |
| II. Eigentums-, Verwaltungs- und Verfügungsvorbehalte | 118 |
| 1. Grundstücksvorbehalte bei der Hofübergabe | 118 |
| 2. Vorbehalt von Verfügungsrechten | 118 |
| III. Übergabepreis, Abfindungszahlungen | 119 |
| IV. Übernahme von Schulden und Grundpfandrechten | 120 |
| V. Spekulationsklauseln | 121 |
| VI. Erbrechtliche Bestimmungen, Pflichtteilsrechte | 122 |
| 1. Ausgleichung von Vorempfängen | 122 |
| 2. Anrechnung von Vorempfängen auf den Pflichtteil | 124 |
| 3. Pflichtteilsergänzung | 126 |
| 4. Pflichtteilsverzichte | 126 |
| VII. Sozial- und rentenrechtliche Fragen | 127 |
| H. Formulierungsvorschläge | 130 |
| I. Urkundeneingang | 130 |
| II. Vertragsobjekt | 130 |
| III. Schuldrechtliches Grundgeschäft | 131 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| IV. Auflassung | 132 |
| V. Besitzübergang, Gewährleistung, Kosten, Vollzug | 132 |
| VI. Rechte des Übergebers | 133 |
| VII. Zahlungen an weichende Erben | 139 |
| VIII. Rückforderungsrechte | 140 |
| IX. Erbrechtliche Bestimmungen | 142 |
| X. Sonstige Bestimmungen | 142 |
| XI. Schlußbestimmungen | 143 |
| | |
| Literaturverzeichnis | 144 |
| Stichwortverzeichnis | 149 |