

Stiftung
Warentest

Finanztest



GUT ZU WISSEN



Immobilien verschenken und vererben

EBOOK
EXKLUSIV

Werner Siepe

Gut zu wissen
**Immobilien verschenken
und vererben**

E-Book Exklusiv



Inhaltsverzeichnis

4 Was wollen Sie wissen?

10 Vermögensbilanz für Haus und Grund

- 11 Immobilien im Privatvermögen
- 12 Selbst genutztes Eigenheim
- 13 Vermietete Immobilien
- 13 Immobilienfonds und Immobilienaktien
- 14 Immobilien im Betriebsvermögen

16 Bewertung von Immobilien bei Schenkung oder Erbschaft

- 17 Was Häuser oder Wohnungen tatsächlich wert sind
- 18 Vergleichswerte bei Immobilien
- 20 Ertragswerte bei Immobilien
- 22 Sachwerte bei Immobilien
- 23 Verkehrswerte als abgeleitete Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerte

24 Nachlassplanung

- 25 Übertragung des Vermögens
- 25 Testament oder Erbvertrag statt gesetzlicher Erbfolge?
- 29 Zugewinnngemeinschaft und Gütertrennung
- 30 Hinterbliebenenrente sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer

36 Verschenken von Immobilien zu Lebzeiten

- 37 Zehnjahresfrist bei Schenkungen nutzen
- 38 Generationensprung erwägen
- 38 Reine Schenkung
- 39 Gemischte Schenkung
- 40 Freibeträge mehrfach nutzen bei Kettenschenkungen
- 41 Schenkung unter Auflagen

54 Vererben von Immobilien im Todesfall

- 55 Vorsorge für den Notfall
- 55 Wenn der Erbfall eintritt
- 58 Höhe des Nachlasses
- 59 Alleinerbe
- 60 Erbengemeinschaft
- 63 Mehr Informationen

Was wollen Sie wissen?

Sie sind 65 Jahre oder älter? Dann gehören Sie zur Aufbaugeneration oder der Generation der frühen Wirtschaftswunderkinder. Sie sind im Ruhestand und machen sich als Immobilienbesitzer Gedanken, wie und an wen Sie Ihr Eigenheim oder Ihre vermieteten Immobilien einmal verschenken oder vererben werden.

Oder sind Sie 45 bis 55 Jahre alt? Dann werden Sie zur Generation der Babyboomer gezählt und könnten bereits in den nächsten Jahren Immobilien erben oder geschenkt bekommen.

Für beide Generationen ist es Zeit, sich frühzeitig und gründlich mit dem Verschenken oder Vererben von Immobilien zu beschäftigen. Das Thema betrifft Schenker und Erblasser ebenso wie Beschenkte und künftige Erben.

Welche Art von Immobilien steht zum Verschenken oder Vererben überhaupt an?

Wer nur eine selbst genutzte Immobilie sein Eigen nennt und mit seinem Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner im Einfamilienhaus oder in der Eigentumswohnung wohnt, kann sich bei Überlegungen zum Verschenken oder Vererben ganz auf dieses Eigenheim konzentrieren.

Komplexer wird es, wenn auch vermietete Immobilien wie vermietete Eigentumswohnungen, Mietwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser oder gar

reine Gewerbeimmobilien vorhanden sind. Möglicherweise liegen auch Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds oder Anteile an Betriebsvermögen vor.

Je mehr Immobilien vorhanden sind und je höher deren Werte insgesamt ausfallen, desto wichtiger ist es, wie ein Unternehmer Bilanz zu ziehen. Mehr dazu im Kapitel „Vermögensbilanz für Haus und Grund“.

Wie lässt sich Schenkung- und Erbschaftsteuer beim Verschenken oder Vererben von Immobilien sparen?

Das Einsparen von Schenkung- und Erbschaftsteuer sollte nicht das vorrangige Ziel beim Verschenken oder Vererben

von Immobilien sein. Auch für die Nachlassplanung gilt der bewährte Grundsatz: „Nicht nur nach Steuern steuern.“