



**RÖVERBRÖNNER**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft

**Vermögensnachfolge –  
Letzte Chance zur Sicherung niedriger Steuern  
(Regierungsentwurf zum Erbschaftsteuerreformgesetz - ErbStRG)**

Vortrag bei der BHF-Bank am 31.01.2008



**RÖVERBRÖNNER**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft

RA/StB Bernd Schult

„Jährlich steht für eine große Zahl von Unternehmen der Generationswechsel an. Vor diesem Hintergrund werden wir die Erbschaftsteuer spätestens zum 1. Januar 2007 unter Berücksichtigung des zu erwartenden Urteils des Bundesverfassungsgerichts reformieren.

Für jedes Jahr der Unternehmensfortführung soll zum Erhalt der Arbeitsplätze die auf das übertragene Unternehmen entfallende Erbschaftsteuerschuld reduziert werden. Sie entfällt ganz, wenn das Unternehmen mindestens zehn Jahre nach Übergabe fortgeführt wird.“

1. Die auf produktives Betriebsvermögen anfallende Erbschaft- oder Schenkungsteuer soll für einen Zeitraum von 10 Jahren nach der Übertragung zinslos gestundet werden.
2. Über diesen Zehnjahreszeitraum muss das übertragene Unternehmen „in einem nach dem Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse vergleichbaren Umfang fortgeführt werden“.
3. Für jedes Fortführungsjahr erlischt 1/10 der gestundeten Steuer.
4. Steuerbefreiung für produktives Betriebsvermögen, wenn dessen Steuerwert die Freigrenze von T€ 100 nicht übersteigt.
5. Erwartete Steuerentlastung: € 450 Mio. p. a.

1. Die Entscheidung betrifft die im aktuellen Erbschaftsteuerrecht geltenden unterschiedlichen Bewertungsverfahren für Aus der Sicht  
der Steuerpflichtigen
  - a) Immobilien ⇒ vereinfachtes Ertragswertverfahren ☺
  - b) Wertpapiere und Geldbestände ⇒ Nominalwert ☹
  - c) Börsennotierte Beteiligungen ⇒ Börsenwert ☹
  - d) Nicht börsennotierte Kapitalgesellschaften ⇒ Stutt. Verfahren ☺
  - e) Gewerbliche Personengesellschaften und Fonds ☺

⇒ steuerbilanzielles EK
2. Verschonungsregeln, z. B. Bewertungsabschläge, Freibeträge, Stundungen, aus Gemeinwohlgründen zulässig
3. Verschonung wie bisher durch unterschiedliche Bewertung ist hingegen unzulässig
4. Verfassungswidriger Zustand muss spätestens bis zum 31. Dezember 2008 beseitigt sein

Derzeitiges System ist lt. BVerfG verfassungswidrig

## IV. Die Grundprinzipien des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG)

---

### 1. Bewertung

- a) Die Bewertung erfolgt prinzipiell verkehrswertorientiert.
- b) Selbst die Finanzverwaltung rechnet bei Immobilien und Unternehmen mit erheblich höheren Werten aufgrund der neuen Bewertungsverfahren.
- c) Die Bewertung von Unternehmen wird für die Steuerpflichtigen vielfach deutlich aufwändiger und unsicherer.

### 2. Erbschaftsteuer

- a) Die Freibeträge wurden nur leicht angehoben.
- b) Für die Steuerklassen II und III haben sich die Tarife deutlich verschlechtert.
- c) Für Betriebsvermögen gibt es eine an sich attraktive Verschonungsregelung, die allerdings an eine langfristige weitgehend unveränderte Fortführung des Unternehmens gekoppelt ist, was für die Nachfolgeneration zu großen Unsicherheiten führt.
- d) Alle anderen Vermögensarten (Privatvermögen, Immobilien) werden weitgehend ohne Privilegien besteuert, auch wenn sie ertragsteuerlich Betriebsvermögen sind.

Der Regierungsentwurf zum Erbschaftsteuerreformgesetz vom 11.12.2007 – ErbStRG – sieht folgende zeitliche Anwendung vor:

### 1. Erbfälle

Nach dem Regierungsentwurf vom 11.12.2007 soll es eine Rückwirkung nur für Erbfälle ab dem 01.01.2007 geben, wenn die Erben dies beantragen (Wahlrecht).

### 2. Schenkungen

Für Schenkungen gilt eine Stichtagsregelung

- Bis zur Verkündung des neuen Rechts im Bundesgesetzblatt gilt das alte Recht.
- Nach Verkündung soll das neue Recht gelten.
- Damit hängt die Rechtslage maßgeblich vom gewählten Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung ab.

## VI. Änderung der persönlichen Freibeträge

Steuerklasse	Person	persönl. Freibetrag in €	
		alt	neu
I	Ehegatten	307.000	<b>500.000</b>
	Kinder	205.000	<b>400.000</b>
	Enkel	51.200	<b>200.000</b>
	Eltern bei Erwerb von Todes wegen		<b>100.000</b>
II	Eltern bei Schenkung, Geschwister, Nichten, Neffen, etc.	10.300	<b>20.000</b>
III	sonstige	5.200	<b>20.000</b>

## VII. Änderung der Tarifstufen

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs in € bis einschließlich:		Steuerklasse				
		I		II		III
alt	neu	alt = neu	alt	neu	alt	neu
52.000	<b>75.000</b>	7 %	12 %	<b>30 %</b>	17 %	<b>30 %</b>
256.000	<b>300.000</b>	11 %	17 %		23 %	
512.000	<b>600.000</b>	15 %	22 %		29 %	
5.113.000	<b>6.000.000</b>	19 %	27 %		35 %	
12.783.000	<b>13.000.000</b>	23 %	32 %	<b>50 %</b>	41 %	<b>50 %</b>
25.565.000	<b>26.000.000</b>	27 %	37 %		47 %	
und darüber	<b>und darüber</b>	30 %	40 %		50 %	

1. Sockelbesteuerung
2. Begünstigtes Vermögen
3. Steuerschädliches Verwaltungsvermögen
4. Voraussetzungen der Verschonung des Betriebsvermögens
5. Behandlung von Verbindlichkeiten

- **15%** des Wertes des Betriebsvermögens **steuerpflichtig**
- Steuer sofort fällig
  - Ausnahme: Vermögen unter Freigrenze von € 150.000,00
  - Überschreiten der Freigrenze führt zum anteiligen Abschmelzen der Freigrenze (sog. gleitender Abzugsbetrag)
- **85%** des verbleibenden Betriebsvermögens zunächst **steuerfrei**
- Verschonung in Bezug auf fällige Steuer
  - keine Festsetzung der Steuer
  - anfallende Steuer wird für 10 Jahre gestundet
  - jährliches Abschmelzen der Steuer um 1/10, wenn Einhaltung der Voraussetzungen
    - Lohnsumme
    - Behaltensfrist von 15 Jahren

- Betriebsvermögen
  - Gewerbliche Einzelunternehmen
  - Teilbetriebe
  - Mitunternehmeranteile nach § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 und Abs. 3 EStG
  - Freiberufliche Mitunternehmeranteile nach § 18 Abs. 4 EStG
  - Anteile eines persönlich haftenden Gesellschafter einer KGaA
  
- Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen
  
- Anteile an Kapitalgesellschaften von mehr als 25%
  
- Anteile an Kapitalgesellschaften unterhalb von 25%, wenn Poolbindung

### 3. Steuerschädliches Verwaltungsvermögen

---

11

- Verwaltungsvermögen  $\leq 50\%$  des begünstigten Vermögens  
⇒ Verschonungsregelung anwendbar
- Verwaltungsvermögen:
  - Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke (Ausnahme: Betriebsaufspaltung)
  - Mitunternehmeranteile
  - Wertpapiere und vergleichbare Forderungen
  - Kunstgegenstände
- Mindestens 2 Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt zum Betrieb zurechenbar
- Verwaltungsvermögen  $\geq 50\%$  Betriebsvermögen  
⇒ Steuerpflicht ohne Verschonungsregelung

## 4. Voraussetzung der Verschonung des Betriebsvermögens

12

85% des Betriebsvermögens bleibt nur dann steuerlich verschont, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Lohnsumme
  - 10 Jahre Lohnsummengarantie
    - Lohnsumme darf in keinem Jahr geringer als 70% der durchschnittlichen Lohnsumme der letzten 5 Jahre vor der Übertragung sein
    - Anderenfalls entfällt 1/10 der Steuerverschonung/ 8,5% des begünstigten Betriebsvermögens unterfällt der Steuer
  - Ausnahme:
    - Unternehmen mit einer Lohnsumme von € 0,00
    - Unternehmen ohne Beschäftigte
    - Unternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten
- Vermögensbindung
  - 15 Jahre Erhalt des Betriebsvermögens, sonst vollständiger Wegfall der Verschonung
  - Schädlich:
    - Veräußerungen des Betriebs oder Teilbetriebs
    - Betriebsaufgabe (auch Insolvenz)
    - Überentnahmen

- Verbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit begünstigten Vermögen stehen, können nur insoweit in Ansatz gebracht werden, als dass sie steuerpflichtig sind (nur mit 15%)

### Grundfall: Schenkung von Eltern an Kinder

1. Schenkung eines Mietwohnhauses mit Schulden (40 % des Wertes)
2. Schenkung eines selbst genutzten Einfamilienhauses
3. Schenkung einer wesentlichen GmbH-Beteiligung
4. Schenkung einer Beteiligung an einer gewerblich tätigen KG
5. Schenkung an einer nur gewerblich geprägten Immobilien-KG

## 1. Schenkung eines Mietwohnhauses mit 40% belastet

### Beispiel:

Eltern schenken ihrem Sohn eine Immobilie im Verkehrswert von €1.000.000,00 (Grundbesitzwert: €500.000,00); die auf der Immobilien lastenden Schulden betragen €400.000,00.

Lösung	Altes Recht	Neues Recht
Bereicherung (brutto)	500.000,00 €	1.000.000,00 €
./.10% Abschlag		100.000,00 €
./. Nachlassverbindlichkeiten	400.000,00 €	400.000,00 €
= Bereicherung (netto)	100.000,00 €	500.000,00 €
./. Persönlicher Freibetrag	205.000,00 €	400.000,00 €
= steuerpflichtiger Erwerb	0,00 €	100.000,00 €
Steuersatz		11 %
Erbschaftsteuer		11.000,00 €
<b>Mehrbelastung</b>		<b>11.000,00 €</b>

## 2. Schenkung eines selbst genutzten Einfamilienhauses

### Beispiel:

Eltern schenken ihrem Sohn das selbst genutzte Einfamilienhaus  
 Verkehrswert €2.000.000,00, Grundbesitz €1.000.000,00.

Lösung	Altes Recht	Neues Recht
Bereicherung (brutto)	1.000.000,00 €	2.000.000,00 €
./.10% Abschlag		kein Abschlag, da selbst genutzt
= Bereicherung (netto)	1.000.000,00 €	2.000.000,00 €
./. Persönlicher Freibetrag	205.000,00 €	400.000,00 €
= steuerpflichtiger Erwerb	795.000,00 €	1.600.000,00 €
Steuersatz	19 %	19 %
Erbschaftsteuer	151.050,00 €	304.000,00 €
<b>Mehrbelastung</b>		<b>152.950,00 €</b>

### 3. Schenkung einer wesentlichen GmbH-Beteiligung

**Beispiel:**

Vater schenkt seinem Sohn eine Beteiligung an einer GmbH, an der er zu mehr als 25 % beteiligt ist. Betriebsvermögens €1.000.000,00 nach Stuttgarter Verfahren und €5.000.000,00 nach neuem Recht.

Lösung	Altes Recht	Neues Recht
Bereicherung (brutto)	1.000.000,00 €	5.000.000,00 €
./. Sonderfreibetrag	225.000,00 €	
= verbleiben	775.000,00 €	
./. 35 % Bewertungsabschlag	271.250,00 €	
= verbleiben	503.750,00 €	5.000.000,00 €
davon 15% nicht begünstigtes BV		750.000,00 €
./. Persönlicher Freibetrag	205.000,00 €	400.000,00 €
= steuerpflichtiger Erwerb	298.750,00 €	350.000,00 €
Abzurunden auf volle 100,00 €	298.700,00 €	
Steuersatz	15 %	15 %
Sofort fällige Erbschaftsteuer	44.805,00 €	52.500,00 €
Gestundete Steuer		821.500,00 €
Behaltensfrist	5 Jahre	15 Jahre
<b>Mehrbelastung</b>		<b>min. 7.695,00 €/ max. 829.195,00 €</b>

### 3. Schenkung einer wesentlichen GmbH-Beteiligung

**Abwandlung:**

Der Vater hatte den Anteil der GmbH teilweise über seine Hausbank finanziert. Das Darlehen valutiert zum Zeitpunkt der Schenkung mit €500.000,00.

Lösung	Altes Recht	Neues Recht
Bereicherung (brutto)	1.000.000,00 €	5.000.000,00 €
./. Sonderfreibetrag	225.000,00 €	
= verbleiben	775.000,00 €	
./. 35 % Bewertungsabschlag	271.250,00 €	
= verbleiben	503.750,00 €	5.000.000,00 €
davon 15% nicht begünstigtes BV		750.000,00 €
./. Verbindlichkeit	325.000,00 €	75.000,00 €
./. Persönlicher Freibetrag	205.000,00 €	400.000,00 €
= steuerpflichtiger Erwerb	0,00 €	275.000,00 €
Steuersatz		11 %
Sofort fällige Erbschaftsteuer		30.250,00 €
Gestundete Steuer		748.750,00 €
Behaltensfrist	5 Jahre	15 Jahre
<b>Mehrbelastung</b>		<b>min. 30.250,00 €/ max. 779.000,00 €</b>

## 4. Schenkung einer Beteiligung an einer gewerblich tätigen KG

### Beispiel:

Vater schenkt seinem Sohn Anteil an einer gewerblich tätigen KG. Der Steuerwert des KG-Anteils beträgt €700.000,00; der gemeine Wert €3.500.000,00  
Annahmen: Verwaltungsvermögen ≤ 50% des Betriebsvermögens.

Lösung	Altes Recht	Neues Recht
Bereicherung (brutto)	700.000,00 €	3.500.000,00 €
./. Sonderfreibetrag	225.000,00 €	
= verbleiben	475.000,00 €	
./. 35 % Bewertungsabschlag	166.250,00 €	
= verbleiben	308.750,00 €	3.500.000,00 €
davon 15% nicht begünstigtes BV		525.000,00 €
./. Persönlicher Freibetrag	205.000,00 €	400.000,00 €
= steuerpflichtiger Erwerb	103.750,00 €	125.000,00 €
Abzurunden auf volle 100,00 €	103.700,00 €	
Steuersatz	11 %	11 %
Sofort fällige Erbschaftsteuer	11.407,00 €	13.750,00 €
Gestundete Steuer		575.250,00 €
Behaltensfrist	5 Jahre	15 Jahre
<b>Mehrbelastung</b>		<b>min. 2.343,00 €/ max. 577.593,00 €</b>

## 5. Schenkung an einer nur gewerblich geprägten Immobilien-KG

**Beispiel:**

**Einziges Betriebsvermögen einer gewerblich geprägten GmbH & Co. KG ist eine vermietete Immobilie im Verkehrswert von €4.000.000,00 (Grundbesitzwert: €2.000.000,00). Der Vater als einziger Kommanditist schenkt seinem Sohn den KG-Anteil.**

Lösung	Altes Recht	Neues Recht
Bereicherung (brutto)	2.000.000,00 €	4.000.000,00 €
./. Sonderfreibetrag	225.000,00 €	
= verbleiben	1.775.000,00 €	
./. 35 % Bewertungsabschlag	621.250,00 €	
= verbleiben	1.153.750,00 €	4.000.000,00 €
./. 10% Abschlag wg. Vermietung		400.000,00 €
= verbleiben		3.600.000,00 €
./. Persönlicher Freibetrag	205.000,00 €	400.000,00 €
= steuerpflichtiger Erwerb	948.750,00 €	3.200.000,00 €
davon 15% nicht begünstigtes BV		Entfällt, da Verwaltungsvermögen ≥ 50% Betriebsvermögen
Abzurunden auf volle 100,00 €	948.700,00 €	
Steuersatz	19 %	19 %
Sofort fällige Erbschaftsteuer	180.253,00 €	608.000,00 €
Gestundete Steuer		Entfällt
Behaltensfrist	5 Jahre	Entfällt
<b>Mehrbelastung</b>		<b>427.747,00 €</b>

Die alte Rechtslage ist tendenziell günstiger für die Übertragung von

1. größeren oder hochwertigen Mietobjekten
2. ertragstarken Personen- und Kapitalgesellschaften und Einzelunternehmen
3. Unternehmen, für deren Anschaffung noch eine hohe Fremdfinanzierung besteht
4. gewerblich geprägten Personengesellschaften
5. Unternehmen mit hohem Verwaltungsvermögen
6. sowie für Übertragungen auf entferntere Verwandte oder Nichtverwandte

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit.**



**Bernd Schult**  
Rechtsanwalt, Steuerberater  
Partner

**RÖVERBRÖNNER KG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft |  
Steuerberatungsgesellschaft  
Auguste-Viktoria-Straße 118  
14193 Berlin

Fon: +49(0)30.890 62-0  
Fax: +49(0)30.890 62-400  
E-Mail: B.Schult@RoeverBroenner.de  
www.RoeverBroenner.de

Bitte besuchen Sie unser

Unternehmensnachfolgeportal:

[www.unternehmensnachfolge-portal.de](http://www.unternehmensnachfolge-portal.de)

# Anlagen

	Alte Rechtslage	Neue Rechtslage (ErbStRG)
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	Bewertung auf der Grundlage der Grundstücksgröße und den aktuellen Bodenrichtwerten, Ansatz mit nur 80%	Bewertung auf der Grundlage von aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen u. Teileigentum</b>	12,5-fache der Netto-Jahresmiete/ Vergleichsmiete ./ Bewertungsschlag von 0,5 p. a. seit Jahr der Bezugsfertigkeit, max. 25% + 20% Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhaus Mindestwert: 80% des Bodenrichtwertes Grundstückswert wird auf volle 500 € abgerundet	Vorrangig <b>Vergleichswertverfahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmung des Marktpreises aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Immobilien, die in Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit vergleichbar sind</li> <li>• In Ausnahmefällen: <b>Sachwertverfahren</b></li> <li>• Maßgebend Herstellungswert der baulichen und nicht baulichen Anlagen sowie der Bodenwert</li> <li>• 10% Abschlag bei Vermietung</li> </ul>
<b>Mietwohn- u. Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke</b>	Wertermittlung aufgrund von Nutzungsentgelten	<b>Ertragswertverfahren</b> auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Ertrages Separate Ermittlung von Boden- und Gebäudewert Nur in Ausnahmefällen Sachwert 10% Abschlag bei Vermietung von Wohnimmobilien

### Alte Rechtslage

- Sonderfreibetrag von € 225.000,00
- Bewertungsabschlag von 35%
- Grundsätzlich Bewertung der Vermögenswerte mit Steuerbilanzwerten

### Neue Rechtslage (ErbStRG)

- Wegfall sämtlicher Bewertungsprivilegien für Betriebsvermögen
- Bewertung mit dem gemeinen Wert
- Berücksichtigung von stillen Reserven und Good Will
- Verschonungsabschlag von 85% + Abzugsbetrag von € 150.000,00 bei der Besteuerung

### Alte Rechtslage

- Bewertung der Vermögenswerte mit Steuerbilanzwerten
- Abzug der Verbindlichkeiten zum Nominalwert

### Neue Rechtslage (ErbStRG)

- Bewertung mit dem gemeinen Wert
- Ableitung aus Vergleichsverkäufen innerhalb eines Jahres vor Stichtag
- Im Ausnahmefall: Ermittlung von Ertragsaussichten auf der Grundlage von anerkannten Bewertungsmethoden
- Mindestwert = Substanzwert
- Abzug von Verbindlichkeiten kann nur insoweit in Ansatz gebracht werden, als sie im Zusammenhang mit steuerpflichtigem Vermögen stehen (15%)

### Alte Rechtslage

- Bewertung von börsennotierten Aktien mit Börsenkurs
- Nicht börsennotierte Anteile werden nach dem Stuttgarter Verfahren bewertet

### Neue Rechtslage

- Bewertung von börsennotierten Aktien mit Börsenkurs
- Nicht börsennotierte Anteile werden mit dem gemeinen Wert bewertet
- Ableitung aus Vergleichsverkäufen innerhalb eines Jahres vor Stichtag
- Im Ausnahmefall: Ermittlung von Ertragsaussichten auf der Grundlage von anerkannten Bewertungsmethoden
- Mindestwert = Substanzwert

## 1. Schenkung eines Mietwohnhauses mit 40% belastet

---

29

### Alte Rechtslage

- Freibetrag von € 205.000,00
- Bewertung von Grundbesitz mit dem Grundbesitzwert

### Neue Rechtslage

- Freibetrag von € 400.000,00
- Bewertung des Grundbesitz mit Verkehrswert
- Abschlag v. 10% vom Verkehrswert bei vermieteten Immobilien

### Altes Recht

- Bewertung von Grundbesitz mit dem Grundbesitzwert
- 20 %-iger Zuschlag für Ein- und Zweifamilienhaus

### Neues Recht

- Vergleichswertverfahren
- In Ausnahmefällen:  
Sachwertverfahren
- Kein Abschlag von 10% vom Verkehrswert bei selbst genutzten Immobilien

#### Altes Recht

- Tarifbegünstigter Erwerb von Betriebsvermögen, wenn Schenker zu mehr als 25% Anteile an einer Kapitalgesellschaft hält
- Bewertung erfolgt nach Stuttgarter Verfahren
- Sonderfreibetrag von € 225.000,00
- Bewertungsabschlag von 35%
- 5 Jahre Behaltensfrist

#### Neues Recht

- Beteiligungen über 25% gelten auch zukünftig als begünstigtes Betriebsvermögen
- Bewertung zum gemeinen Wert
- Berücksichtigung von stillen Reserven und Good will
- Wegfall der bisherigen Bewertungsvergünstigungen
  - Sonderfreibetrag
  - Bewertungsabschlag
- Steuerverschonung
  - Sockelbesteuerung von 15% des Betriebsvermögens
  - 85% des Betriebsvermögens steuerverschont
    - Lohnsummenerhalt
    - 15 Jahre Behaltensfrist

### Altes Recht

- Bewertung erfolgt zu Steuerbilanzwerten
- Sonderfreibetrag von € 225.000,00
- Bewertungsabschlag von 35%
- 5 Jahre Behaltensfrist

### Neues Recht

- Bewertung zum gemeinen Wert
- Berücksichtigung von stillen Reserven und Good will
- Wegfall der bisherigen Bewertungsvergünstigungen
  - Sonderfreibetrag
  - Bewertungsabschlag
- Steuerverschonung
  - Sockelbesteuerung von 15% des Betriebsvermögens
  - 85% des Betriebsvermögens steuerverschont
    - Lohnsummenerhalt
    - 15 Jahre Behaltensfrist

### Altes Recht

- Bewertung erfolgt zu Steuerbilanzwerten
- Sonderfreibetrag von € 225.000,00
- Bewertungsabschlag von 35%
- 5 Jahre Behaltensfrist

### Neues Recht

- Bewertung zum gemeinen Wert
- Berücksichtigung von stillen Reserven und Good will
- Wegfall der bisherigen Bewertungsvergünstigungen
  - Sonderfreibetrag
  - Bewertungsabschlag
- Keine Steuerverschonung, da  $\text{Verwaltungsvermögen} \geq 50\% \text{ des Betriebsvermögen}$ 
  - vermietete Immobilien sind steuerschädlich
- Vermietungsabschlag von 10%