



Julia Jirmann
Verein zur Förderung der Steuergerechtigkeit e.V., Berlin

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der FDP (Drucksache 20/501) Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer anheben

Sehr geehrter Herr Lars Harms,

bevor wir auf die konkreten Fragen eingehen, möchten wir folgende Punkte vorwegstellen:

Die Vermögen in Deutschland sind sehr ungleich verteilt. Diese Ungleichheit spaltet unsere Gesellschaft, unterminiert unsere Demokratie und schadet der Wirtschaft. Durch Erbschaften und Schenkungen setzt sich die Ungleichheit über Generationen hinweg fort. Derzeit werden in Deutschland jährlich zwischen 300 und 400 Milliarden Euro vererbt oder verschenkt.¹ Die jährlichen Volumina entsprechen damit rund 10 Prozent des Bruttoinlandsproduktes. Die Einnahmen aus der Erbschaftsteuer lagen im Jahr 2022 allerdings nur bei rund 9,2 Milliarden Euro (Bundesministerium der Finanzen kassenmäßigen Steuereinnahmen). Der durchschnittliche effektive Steuersatz auf das gesamte weitergereichte Vermögen lag somit zwischen 2,3 und 3 Prozent. Die reichsten 10 Prozent der Gesellschaft bekommen dabei die Hälfte des Erb- und Schenkungsvolumens, während die ärmere Hälfte keine Vermögenstransfers erhält.² Mittlerweile wurde in Deutschland mehr als die Hälfte des Vermögens nicht mehr erarbeitet, sondern im Wege von Erbschaft und Schenkung erworben – Tendenz steigend. Deutschland ist keine Leistungs- sondern eine Erbgesellschaft.

Mit der Erbschaft- und Schenkungssteuer kann der Staat wirksam der Vermögensungleichheit in Deutschland entgegenwirken.³ Doch das aktuelle Erbschaftsteuerrecht wirkt genau entgegengesetzt. Sehr große Vermögen werden effektiv deutlich niedriger besteuert als kleine Übertragungen oberhalb der persönlichen Freibeträge. So fielen auf Schenkungen von über 20 Millionen Euro in den vergangenen zehn Jahren weniger als 1 Prozent Steuern an.⁴ Grund dafür sind umfangreiche Ausnahmen und Vergünstigungen für Unternehmensübertragungen. Von diesen profitieren vor allem Hochvermögende. Denn bei ihnen konzentrieren sich die Unternehmensvermögen. Eine Sonderauswertung der Steuerstatistik der Jahre 2009-2020 zeigt, dass ein erheblicher Anteil der steuerfreigestellten Vermögen nur wenigen Begünstigten zugutekommt. So erhielten 3.236 Personen (0,16 Prozent aller Steuerfälle) mit den größten

¹ Tiefensee, Anita, Markus Grabka (2017): [Das Erbvolumen in Deutschland dürfte um gut ein Viertel größer sein als bisher angenommen](#). DIW Wochenbericht 27/2017.

² Barsel, Kira, Heike Eulitz, Uwe Fachinger, Markus M. Grabka (2021): [Hälfte aller Erbschaften und Schenkungen geht an die reichsten zehn Prozent aller Begünstigten](#). DIW Wochenbericht 5 / 2021, S. 63-71.

³ Alvaredo, Facundo, Bertrand Garbinti, Thomas Piketty (2017): [On the Share of Inheritance in Aggregate Wealth: Europe and the USA, 1900–2010](#).

⁴ Jirmann, Julia (2022): [Erbschaftsteuer: Nicht für Superreiche](#).

Erwerben (mindestens 20 Millionen Euro) etwa 64 Prozent des gesamten begünstigten, weitergereichten Vermögens von über 260 Milliarden Euro. Legt man den bei diesen hohen Übertragungen einen geltenden Steuersatz von mindestens 27 Prozent zugrunde, wurde allein in diesen wenigen Fällen auf Steuereinnahmen von über 70 Milliarden Euro verzichtet.⁵

Weitreichende Vergünstigungen beim Unternehmensvermögen in Deutschland im Hinblick auf die Beschäftigungseffekte sind bezüglich ihrer Faktenlage nicht gedeckt und entsprechend nicht zu rechtfertigen. Eine gravierende Bedrohung der Existenz von Unternehmen und Arbeitsplätzen durch die Erbschaftsteuer kann nicht nachgewiesen werden.⁶ Ganz im Gegenteil führen die Privilegien zu wirtschaftlichen Verzerrungen sowie Lock-in-Effekten bei Investitionen, Beschäftigung, Management und Governance.⁷

Eine Reform der Erbschaftsteuer ist nicht nur politisch, sondern auch verfassungsrechtlich geboten. Im Jahr 2014 hatte das Bundesverfassungsgericht die Ausnahmen zum wiederholten Male für verfassungswidrig erklärt (Urteil des Ersten Senats vom 17.12.2014 - 1 BvL 21/12 -, Rn.1-7). Mit der letzten Erbschaftsteuerreform zum 1. Juli 2016 wurde daraufhin zwar eine Obergrenze für die Steuerbefreiung von Erbschaften und Schenkungen auf Vermögen von über 26 Millionen Euro festgelegt, gleichzeitig aber die Möglichkeit geschaffen, dass die Erben solcher Großvermögen einen Steuererlass erhalten können (Verschonungsbedarfsprüfung nach § 28a ErbStG). Statt vollständiger Steuerbefreiung ist nun also ein vollständiger Erlass möglich. Voraussetzung dafür ist, dass die Groß-Erben „bedürftig“ sind. Erben und Beschenkte gelten nach der aktuellen Fassung des Erbschaftsteuergesetzes als „bedürftig“ und werden verschont, wenn sie kein weiteres Vermögen (sog. verfügbares Vermögen) zur Zahlung der Steuer haben. Verfügen sie über weiteres Privatvermögen, müssen sie davon nur die Hälfte aufwenden, um die Steuerschuld zu begleichen – das übrige Vermögen wird verschont. Steuerbegünstigungen für Unternehmensvermögen sind demzufolge – bei entsprechender Gestaltung – nach wie vor in unbegrenzter Höhe möglich.

Im Jahr 2021 wurden rund 11 Milliarden Euro Erbschaft- und Schenkungsteuer festgesetzt. Ein erheblicher Anteil des steuerpflichtigen Vermögens wird aufgrund der Ausnahmen für Unternehmensübergänge von der Steuer befreit (§13a-c ErbStG). Im Jahr 2021 betraf das laut aktueller Erbschaftsteuerstatistik 37 Milliarden Euro Unternehmensvermögen. Die Steuererlasse durch die Verschonungsbedarfsprüfung sind dabei noch nicht berücksichtigt.⁸ Bei einem Wegfall sämtlicher Vergünstigungen für Unternehmensvermögen, einem Steuersatz von 25 Prozent und vorbehaltlich von Ausweichreaktionen könnten die Steuereinnahmen somit mehr als verdoppelt werden. Die Mehreinnahmen könnten etwa dazu genutzt werden, Arbeit steuerlich zu entlasten und Kosten des sozial-ökologischen Umbaus zu finanzieren. Zudem könnten die höheren Steuereinnahmen für die Anhebung der persönlichen Freibeträge bei der Erbschaftsteuer genutzt werden. Allerdings ist hierbei anzumerken, dass die Freibeträge in Deutschland bereits jetzt zu den großzügigsten innerhalb der OECD gehören.⁹ Eine Anhebung der derzeit (bundesweit) geltenden Freibeträge um 25 Prozent würde aktuell etwa zu Mindereinnahmen von etwa 0,6 Milliarden Euro führen. Bei einer Anhebung um 50 Prozent lägen sie etwa doppelt so hoch.¹⁰ Die Mindereinnahmen

⁵ Jirmann, Julia (2022): [Steuerprivilegien bei Erbschaften und Schenkungen – Auswirkungen auf die Verteilungsgerechtigkeit in Deutschland](#).

⁶ Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium der Finanzen (2012) [Die Begünstigung des Unternehmensvermögens in der Erbschaftsteuer: 11](#); Grossmann, Volker, Holger Strulik (2010): [Should continued family firms face lower taxes than other estates?](#) Journal of Public Economics, 94, 87-101.

⁷ Thiemann, Andreas, Diana Ognyanova, Edlira Narazani, Balazs Palvolgyi, Athena Kalyva, Alexander Leodolter (2021): [Shifting the Tax Burden away from Labour towards Inheritances and Gifts – Simulation results for Germany](#), JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms No 16/2021.

⁸ Jirmann, Julia (2022): [Erbschaftsteuer: Nicht für Superreiche](#).

⁹ OECD (2023): [OECD-Wirtschaftsbericht 2023](#), S. 65.

¹⁰ Schätzung Stefan Bach auf Grundlage der Erbschaftsteuerstatistik 2021.

würden dann allerdings vor allem die „armen Reichen“ entlasten. Im Land Schleswig-Holstein betragen die kassenmäßigen Einnahmen im Jahr 2022 316,4 Millionen Euro und lagen damit bei 3,43 Prozent der bundesweiten Gesamteinnahmen bei einem Bevölkerungsanteil von rund 3,49 Prozent (Eigene Berechnungen). Somit liegen die Steuereinnahmen in Schleswig-Holstein im Bundesdurchschnitt und es ist folglich nicht von einer starken Abweichung der Kalkulation für das gesamte Bundesgebiet auszugehen.

Petition: Insgesamt sollte eine einseitige Anhebung der Freibeträge keinesfalls ohne die Streichung der Steuerprivilegien für Unternehmenserben im Gegenzug erfolgen.

Zu den Fragen:

1. Wie bewerten Sie die gegenwärtige Frist zur Eigennutzung von vererbten Immobilien innerhalb von Familien? Wäre eine Anpassung der Frist zur Erbschaftsteuerfreien Vererbung von Immobilien angebracht?

Die Steuerbefreiung für das selbstgenutzte Familienheim durch Kinder von Todes wegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 4 a, 4 b und 4 c ErbStG) wird zusätzlich zu den persönlichen Freibeträgen gewährt. Voraussetzung für die Befreiung ist eine zehnjährige Selbstnutzung der Immobilie. Die Befreiung gilt dabei unabhängig vom Wert der Immobilie. Eine Angemessenheitsprüfung erfolgt nicht (R E 13.3 Abs. 5 S. 2 und 3 ErbStR 2019).

Sollten die Erben bei Erbschaft nicht bereits die Immobilie bewohnen, muss der Einzug innerhalb einer angemessenen Zeit erfolgen. Ein Zeitraum von sechs Monaten gilt dabei in der Praxis als angemessen (BFH, Urteil vom 06.05.2021, Az. II R 46/19). Liegen im Einzelfall objektiv zwingende Gründe vor, die die Erben an der Selbstnutzung innerhalb der Frist gehindert haben, kann die Steuerbefreiung dennoch erfolgen. Dass sie Selbstnutzung innerhalb einer angemessenen Zeit erfolgen muss und in der Praxis dabei regelmäßig sechs Monate als Frist gelten, ist nicht zu beanstanden. Die Steuerfreistellung des Familienheims bei Weiternutzung durch enge Angehörige erscheint grundsätzlich sinnvoll, um in Lagen mit sehr hohen Immobilienpreisen eine Weiternutzung durch enge Verwandte zu ermöglichen. Dennoch stellt die Steuerbefreiung des Familienheims insbesondere für Erben, die nicht bereits in der vererbten Immobilie wohnen, ein großzügiges steuerliches Privileg dar und sollte deshalb sehr eng auf die tatsächliche Selbstnutzung beschränkt werden.

Zugleich ist die Selbstnutzungsfrist von 10 Jahren kurz und könnte insbesondere vor dem Hintergrund der teils stark gestiegenen Immobilienverkaufspreise auf 15 oder 20 Jahre verlängert werden.

Die Steuerbefreiung des selbstgenutzten Familienheims führt in Kombination mit den sich alle 10 Jahre erneuernden Freibeträgen (400.000 Euro pro Elternteil und Kind) bei entsprechender Gestaltung regelmäßig zu steuerfreien Übertragungen im Wert von mehreren Millionen Euro. Statt einer Erweiterung des Anwendungsbereichs der steuerlichen Vergünstigung zum Familienheim sollte vielmehr die mehrfache Nutzung der persönlichen Freibeträge begrenzt werden, indem die Zehn-Jahres-Frist der Zusammenrechnung von Erwerben verlängert wird oder die Nutzung der persönlichen Freibeträge nur einmal im Leben möglich ist.

2. Welche Auswirkungen haben die Änderungen der Bewertungsregelungen für Immobilien für die Eigentümer in den Tourismusregionen beziehungsweise den angespannten Immobilienmärkten, insbesondere auf den Inseln und Halligen?

Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern werden in der Regel für Erbschaftsteuerliche Zwecke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Die Änderungen

des Bewertungsgesetzes vom 1. Januar 2023 ergeben allerdings insbesondere Änderungen für das Sachwertverfahren sowie das Ertragswertverfahren. Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, falls für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser keine vergleichbare Immobilie in der Umgebung existiert, an deren Verkaufswert sich die Wertermittlung orientieren kann. Das Ertragswertverfahren wird bei der Bewertung von Ferienimmobilien und Mietimmobilien angewendet. Dabei wird der Wert einer Immobilie anhand der marktüblich erzielbaren Erträge und der Liegenschaftszinssätze ermittelt. Zum einen werden Immobilien nun nicht mehr über 70 Jahre, sondern über 80 Jahre abgeschrieben. Die Erhöhung der Abschreibungsdauer erhöht den Restwert der Immobilie. Des Weiteren wurde der Liegenschaftszins gesenkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Absenkung erhöht den rechnerischen Wert der Immobilie. Außerdem wird die Abzugsfähigkeit der Bewirtschaftungskosten stärker limitiert und damit geringere Ausgaben für steuerliche Zwecke akzeptiert. Diese drei Anpassungen führen bei Übertragungen zu höheren Immobilienwerten und damit bei Übertragungen oberhalb der persönlichen Freibeträge mittelbar zu höheren Steuern.

Die Änderungen waren notwendig, um dem Auftrag des Bundesverfassungsgerichts nachzukommen, die Bewertung von Vermögen für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungsteuer am gemeinen Wert zu orientieren (Beschluss vom 7.11.2006 – 1 BvL 10/02). Demnach darf die Bewertung von Immobilien nicht unrealistisch niedrig sein, sondern muss die tatsächlichen Werte widerspiegeln. Die Reform des Bewertungsgesetzes führte zu einer gerechteren, weil verkehrswertnäheren Bewertung. Bis zur Anpassung führten vor allem unrealistisch hohe Ansätze für die Bewirtschaftungskosten, den tatsächlichen Erfahrungen widersprechende Restnutzungsdauern und höhere Liegenschaftszinssätze zu einer zu niedrigen Bewertung. Mit Blick auf den Gleichheitssatz waren die Anpassungen somit geboten.

Bei einer typischen Vermögensübertragung eines Elternpaares auf zwei Kinder kann nach aktueller Gesetzeslage alle 10 Jahre ein persönlicher Freibetrag von 1,6 Millionen Euro genutzt werden. Erfolgt zudem eine typische steuerliche Gestaltung in Form einer Übertragung in zwei Tranchen, können Werte von 3,2 Millionen Euro steuerfrei übertragen werden. Zudem gibt es für die Übertragung von Mietimmobilien bereits ein steuerliches Privileg. Hier kann ein pauschaler Bewertungsabschlag von 10 Prozent geltend gemacht werden (§ 13d Absatz 1 ErbStG).

Durch die Anpassung der Bewertungsregelungen des Ertragswertverfahrens wird sich der Gebäudewert im Vergleich zur Bewertung nach alter Regelung etwa teilweise auf niedrigem Niveau verdoppeln. Durch die hohen persönlichen Freibeträge wirken sich die Änderungen der Bewertungsregelungen in der Praxis bei der Übertragung von einzelnen Ferienwohnungen und Wohnimmobilien in der Regel nicht bzw. kaum aus. Bei einer Übertragung von Vermögen oberhalb des persönlichen Freibetrags bei einer Vielzahl von Wohneinheiten kann sich die Steuerlast aufgrund der gestiegenen Verkehrswerte und der dementsprechenden neuen Bewertung etwa verdoppeln (Anlage). Allerdings wird die steuerliche Belastung durch die Erbschafts- oder Schenkungsteuer auch nach der marktgerechten Bewertung beispielsweise regelmäßig unterhalb der Grunderwerbsteuer liegen, die Nicht-Erben im Gegenteil zu Erben für den Erwerb einer Immobilie zuzüglich zum Kaufpreis zahlen müssen. Eine Gefahr für die Liquidität der Erben oder gar die Notwendigkeit des Verkaufs aufgrund der Erbschaftsteuer wird durch die Möglichkeit der Steuerstundung ausgeschlossen. Demnach können die Erben, der vermieteten Wohnobjekte (Mietwohnung oder Mietshaus) und der selbst bewohnten Immobilien eine Stundung der Erbschaftsteuer beantragen. In diesem Fall kann das Finanzamt die Erbschaftsteuer bis zu zehn Jahre stunden (aufschieben) (§ 28 Abs. 3 ErbStG).

Besonders problematisch und in diesem Zusammenhang zu erwähnen ist die pauschale Klassifizierung von 300 Wohneinheiten als steuerlich begünstigtes Wohnungsunternehmen durch die Finanzverwaltung. Zwar zählen Mietimmobilien grundsätzlich zum Verwaltungsvermögen und sind damit von den Verschonungsregelungen der Erbschaftsteuer ausgenommen. Anderes gilt aber für Wohnungsunternehmen. Für das Vorliegen eines Wohnungsunternehmens müssen grundsätzlich verschiedene qualitative Kriterien erfüllt sein (etwa das Anbieten der Dienstleistung/der Produkte einer breiteren Öffentlichkeit gegenüber). Die Finanzverwaltung geht jedoch pauschal beim Übergang von mindestens 300 Wohnungen davon aus, dass ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vorliegt und damit die Ausnahmeregelungen für Unternehmensübergänge Anwendung finden können. Dies ist aus unserer Sicht problematisch, da die hiermit einhergehende Typisierung im Einzelfall zu ungerechtfertigten Begünstigungen führt und damit einen Verstoß von Art. 3 Abs. 1 GG darstellen kann. Auch der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit seiner Entscheidung vom 24. Oktober 2017 (Az. II R 44/15) der Verwaltungsauffassung widersprochen. Der BFH fordert für die Begünstigung von vermieteten Wohnungen bei Wohnungsunternehmen eine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne des §15 EStG. Das Bundesfinanzministerium reagierte jedoch auf das Urteil im Jahr 2018 mit einem Nichtanwendungserlass und schrieb die Regelung in der Erbschaftsteuerrichtlinie von 2019 fest (R E 13b.17). Diese steuerpolitisch und verfassungspolitisch höchst problematische Richtlinie sollte gestrichen und stattdessen der Entscheidung des Bundesfinanzhofs gefolgt werden bzw. die Begünstigungen für Unternehmensübergänge grundsätzlich entfallen.

3. Wie bewerten Sie den Vorschlag, einen progressiven Steuertarif für Erbschaften einzuführen?

Die Verschonungsregelungen für Unternehmensvermögen führen zum einen zu sehr niedrigen effektiven Steuersätzen und zum anderen zu effektiv regressiven Steuersätzen. Eine Reform der Erbschaftsteuer ist aus den oben genannten Gründen dringend geboten. Im Ergebnis der Reform muss eine effektiv progressive Erbschaftsteuer stehen. Dafür müssen die Ausnahmeregelungen für Unternehmensübergänge weitestgehend beseitigt werden. Gegebenenfalls kann im Zuge der Reform von einem progressiven Stufenmodell auf einen linear-progressiven Tarif umgestellt werden. Vorrangig ist aber die Herstellung einer tatsächlich progressiven Steuerbelastung.

Der Vorteil eines linear-progressiven Tarifs wäre ein kontinuierlicher (stetiger) Verlauf ohne sprunghafte Anstiege, die aktuell durch eine komplizierten Härtefallausgleich abgemildert werden (§ 19 Abs. 3 ErbStG).

Ein häufig diskutiertes flat-tax-Modell mit einer breiten Bemessungsgrundlage und einem relativ niedrigen Steuersatz für alle Erbschaften ist hingegen abzulehnen. Es würde hohe Transfers nur moderat belasten und gleichzeitig niedrige Übertragungen oberhalb der persönlichen Freibeträge im nahen Verwandtschaftsverhältnis höher belasten: Damit würde die anzustrebende Umverteilungswirkung bei sehr hohem Vermögen verfehlt. Zudem wären die Steuermehreinnahmen gering. Modellrechnungen zeigen, dass bei den aktuell geltenden Freibeträgen und dem Wegfall der Unternehmensprivilegien eine flat tax von 15 Prozent etwa Mehreinnahmen von 4 – 6,5 Milliarden Euro einbringen könnte. Bei einem Steuersatz von 10 Prozent würde sie etwa 550 Millionen – 2,3 Milliarden Euro einbringen.¹¹

¹¹ Thiemann, Andreas, Diana Ognyanova, Edlira Narazani, Balazs Palvolgyi, Athena Kalyva, Alexander Leodolter (2021): [Shifting the Tax Burden away from Labour towards Inheritances and Gifts – Si-mulation results for Germany](#), JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms No 16/2021.

4. Wie bewerten Sie den Vorschlag, mit einer effektiven Mindestbesteuerung die Privilegierung von großen Betriebsvermögen zu begrenzen?

Die Einführung einer Mindeststeuer für Betriebsvermögen wäre zum Status quo ein Fortschritt zu einer gerechteren und verfassungskonformen Erbschafts- und Schenkungsteuer.

Allerdings wäre weiterhin die komplexe und gestaltungsanfällige Trennung in Privat- und Betriebsvermögen sowie in schädliches Verwaltungsvermögen und begünstigungsfähiges Unternehmensvermögen durchzuführen (§13b Abs. 2 und 4 ErbStG). Wenn auch die Anreize kleiner wären, Privatvermögen sowie schädliches Verwaltungsvermögen in steuerlich begünstigtes Unternehmensvermögen umzuwandeln, blieben sie – je nach Höhe des Übertragungsvolumens und der Höhe des Mindeststeuersatzes – bestehen.

Würde die Unterscheidung von schädlichem und begünstigtem Verwaltungsvermögen unterbleiben, wären Gestaltungsmodelle, die es bereits vor der letzten Reform 2016 gab, wie etwa das der „Cash-GmbH“, wieder möglich – wenngleich die Steuerverluste durch den Mindeststeuersatz begrenzt wären. Diese Gestaltungsmöglichkeit, bei der (privates) Geldvermögen z. B. auf eine neu gegründete GmbH übertragen wurde und damit die Befreiungsvorschriften für Betriebsvermögen zu den Anwendungen kamen, hat das Bundesverfassungsgericht zuletzt im Jahr 2014 kritisiert.

Die Vergünstigungen für Unternehmensvermögen, und damit die Unterscheidung zwischen begünstigten und nicht begünstigten Vermögen, sollten vielmehr aufgehoben und durch langfristige Stundungs- bzw. Verrentungsregelungen ersetzt werden. Die Kontinuität von Betrieben bzw. die Liquiditätssicherung wird durch eine Verteilung der Belastung über längere Zeiträume sichergestellt. Die Erbschaftsteuerschuld sollte ohne besondere Voraussetzungen gestundet bzw. verrentet werden, sodass die Erben sie aus den laufenden Erträgen abzahlen können.

Julia Jirmann, Verein zur Förderung der Steuergerechtigkeit e.V.

11. April 2023

Anlage

Verkehrswertverfahren

Wohnfläche	1500	1500
Wohnungen	15	15
Wohnfläche pro Wohnung	100	100
Miete	10	20
Alter	122	122
Zustand	normal (ohne ZH)	normal (ohne ZH)
RND laut Gutachterausschuss Berlin	35	35
RND laut Anlage 22 (alt)	21	21
RND laut Anlage 22 (neu)	24	24
Tatsächliche GFZ	3	3
Bodenfläche	500	500
Bodenrichtwert	5000	5000
Bodenwert	2.500.000,0000 €	2.500.000,0000 €
%alt (21-29% je nach RND)	0,27	0,27
Rohertrag (Jahresmiete)	180000	360000
Bewirtschaftungskosten (alt)	48600	97200
Bewirtschaftungskosten (neu)	20550	24150
Verzinsung des Bodenwerts	2,3	2,5
Gebäuderreinertrag (alt)	73.900,00 €	200.300,00 €
Gebäuderreinertrag (neu)	159.250,47 €	335.309,19 €
Vervielfältiger (alt)	16,50808018	16,18454857
Vervielfältiger (neu)	18,28659108	17,88498583
Gebäudewert (alt)	1.219.947,13 €	3.241.765,08 €
Gebäudewert (neu)	2.912.148,22 €	5.997.000,11 €
Differenz	1.692.201,10 €	2.755.235,03 €
Differenz pro m ²	1.128,13 €	1.836,82 €
Differenz in %	139%	85%

Steuerberechnung Bei Schenkung von 2 Eltern auf 2 Kinder

Wert Boden und Immobilie (neu) nach Bewertungsabschlag 10%	4.870.933,40 €	7.647.300,10 €
Freibetrag beide Eltern 2 Kinder:	1.600.000 €	1.600.000 €
zu versteuern:	3.270.933 €	6.047.300 €
je Kind	1.635.467 €	3.023.650 €
Steuersatz	19%	19%
Schenkungssteuer (ggf. Härteausgleich) (neu)	310.739 €	574.494 €
Wert Boden und Immobilie (alt) nach Bewertungsabschlag 10%	3.347.952 €	5.167.589 €
Freibetrag beide Eltern 2 Kinder:	1.600.000 €	1.600.000 €
zu versteuern (alt)	1.747.952 €	3.567.589 €
je Kind (alt)	873.976 €	1.783.794 €
Steuersatz	19%	19%
Schenkungssteuer (ggf. Härteausgleich) (alt)	166.055 €	338.921 €
Differenz pro Kind	144.683 €	235.573 €
Differenz pro Kind	215%	244%