

MÜNCHEN

Familienbesitz in Gefahr

In spätestens zwei Generationen gibt es in München keine Mietshäuser in Familienbesitz mehr – das prognostiziert der Haus- und Grundbesitzerverein. Schuld sei die erneute Anhebung des Bodenrichtwerts, nach dem sich die Erbschaftssteuer bemisst – und der seit Jahren schon enorm steigt. Die Folge: Wer nicht schon Millionär ist, muss das geerbte Haus an Investoren verkaufen – oder horrende Mieten verlangen.

Vorzeitige Übergabe – das sollten Hauseigentümer beachten

Erbschaftssteuer sparen ist eine gute Idee, auch das Verschenken zu Lebzeiten. Doch sollten Hauseigentümer dabei einiges beachten.

- **Die Freibeträge bei der Erbschaftssteuer legen fest, ob überhaupt Steuern bezahlt werden müssen.** Für Ehegatten liegt er bei 500 000 Euro, für Kinder bei 400 000 Euro, für Enkel bei 200 000 Euro und für Geschwister wie bei nicht verwandten Personen bei 20 000 Euro. Werden vererbte Immobilien nach dem Erbfall zehn Jahre lang vom Erben bewohnt, bleibt das Ver-

ben des Familieneigentums erbschaftsteuerfrei. Die Steuersätze liegen zwischen 7 Prozent (Kinder, Wert unter 75 000 Euro) und 50 Prozent (entfernte Verwandtschaft, Wert über 13 Millionen Euro).

- **Bei selbst bewohntem Eigentum sollte sich der Schenkende ein lebenslanges Wohnrecht vorbehalten** und im Vorhinein festlegen lassen, wer die Reparaturen bezahlt. Ansonsten rät Rudolf Stürzer zum Vorbehalt von Nießbrauch. Dabei gehört das Haus zwar dem Beschenkten, aber die Mieteinnahmen kommen dem Nießbrauch-

nehmer zu – er muss aber auch für die Reparaturen bezahlen. Der Vorteil ist auch, dass eine mit Nießbrauch belastete Immobilie steuerrechtlich weniger wert ist.

- **Zudem sollten sich Verschenkende ein Rückforderungsrecht vorbehalten** und dies im Grundbuch eintragen lassen. Rückfordern sollten sie können, wenn das Haus belastet oder veräußert wird, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen bevorstehen, das beschenkte Kind vor den Eltern stirbt oder dessen Ehe ohne Gütertrennung geschieden wird.



Blick über die Dächer der Innenstadt: München wird nun sogar für Erben von Immobilien unerschwinglich.

FOTO: JOHANNES LÖHR

Das Ende vom Familienbesitz

In spätestens zwei Generationen gibt es in München keine Mietshäuser in Familienbesitz mehr – das prognostiziert der Haus- und Grundbesitzerverein. Schuld sei die erneute Anhebung des Bodenrichtwerts, nach dem sich die Erbschaftssteuer bemisst. Die Folge: Wer nicht schon Millionär ist, muss das geerbte Haus an Investoren verkaufen – oder horrenden Mieten verlangen.

VON SUSANNE SASSE



Am 1. Januar hat der Gutachterausschuss der Stadt München den Bodenrichtwert neu festgelegt, das geschieht alle zwei Jahre. Veröffentlicht werden die Zahlen erst im Frühjahr. Aber Michael Stürzer, Chef der Interessensvertretung Haus und Grund München, ist sich sicher: „Das wird ein Paukenschlag.“ Vor allem für Erben. Die Richtwerte werden wieder massiv in die Höhe geschneit sein – im Durchschnitt rund 25 Prozent. „Die Richtwerte explodieren, und wenn die Rechtslage so bleibt, wird es in zwei Generationen keine Mietshäuser im Familienbesitz im Stadtgebiet mehr geben“, befürchtet Stürzer.

Denn die Erbschaftssteuer ist an den Bodenrichtwert gekoppelt, und sie wird so hoch, dass sie sich nicht durch Mieteinnahmen hereinwirtschaften lässt. Ein Beispiel: „Ein Haus, das im vergangenen Jahr mit acht Millionen bewertet wurde, ist heuer zehn Millionen Euro wert“, sagt Stürzer. Werde es vererbt, „liegt der Steuersatz bei 19 Prozent, damit beträgt die Erbschaftssteuer 1,9 Millionen.“

Vorzeitig durch Schenkung steuerfrei übertragbar sei so ein Haus auch nicht, denn pro Kind liegt der Freibetrag alle

zehn Jahre bei 400 000 Euro. Stürzer: „Das wären dann 25 Schenkungen, der Erblasser müsste bei einem Kind also noch 250 Jahre leben, bei zwei Kindern bräuchte es 120 Jahre für eine steuerfreie Übertragbarkeit.“ Das mache Mietshäuser in Familienbesitz in München unmöglich, sagt Stürzer. „Dabei ist ein klassischer Mietshausbesitzer der beste Vermieter, anders als bei Gesellschaften steht bei ihm nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund.“

Die Erbschaftssteuer sei schon heute ein Hauptgrund dafür, dass so viele Häuser den Eigentümern wechseln. Für die Boomregion gibt es Stürzer zufolge nur eine Lösung: „Die

Steuer muss abgeschafft oder zumindest regionalisiert werden, damit die Freibeträge den explodierenden Grundstückspreisen angepasst werden können.“ Denn in München wird schon ein Reihennittelhaus höher bewertet als anderswo in Deutschland eine luxuriöse Villa. Die Vorstellung, der Erbe könne doch einfach einen Kredit aufnehmen und die wertvolle Immobilie belasten, sei in vielen Fällen eine Illusion: „Ein 60-Jähriger bekommt nicht einfach einen Kredit, wenn keine Aussicht besteht, dass er ihn zu Lebzeiten zurückzahlen kann.“

Diese Probleme sind auch dem Mieterverein bekannt, immer wieder sitzen Mieter



Ein fairer Vermieter: Wolfgang Donhär (li.) verlangt nicht viel für Wohnungen in seinem Haus. Doch nachdem seine Mutter starb, sitzt ihm das Finanzamt im Nacken. Michael Stürzer von Haus und Grund (o.) fürchtet: Der hohe Bodenrichtwert macht es Erben unmöglich, Immobilien zu halten. FOTOS: WESTERMANN, JANTZ

in der Beratung, deren Haus nach einem Verkauf durch die Erben an Immobilienhändler geraten ist. „Normalerweise ist ja für die Erbschaftssteuer der Ertrag eines Hauses maßgeblich. Der Bodenrichtwert gilt eigentlich nur als Untergrenze“, sagt Vereinsgeschäftsführer Volker Rastätter. Nur sei in und um München dieses Prinzip durch den Immobilienwahnsinn in den vergangenen zehn Jahren völlig auf den Kopf gestellt: „Der Grundstückswert liegt inzwischen weit über dem Ertragswert“, sagt Rastätter. So plädiert auch er dafür, die Steuer an die Münchner Verhältnisse anzupassen: Eine Reduzierung solle ein

Vermieter dann bekommen, wenn er sich sozial verhält und fünf Jahre Mieten in Höhe des Mietspiegels verlangt. Und wenn er dies 30 Jahre lang macht, dann solle ihm die Steuer ganz erlassen werden – ähnlich wie dies beim Vererben von Betrieben der Fall ist.

Von der Erhöhung betroffen wäre auch Wolfgang Donhär. An seinem Haus, Aurbacherstraße 1 in der Oberen Au, ist der Mietwahnsinn bislang vorbeigegangen. Die älteste Mieterin ist 94 Jahre alt und zahlt 6 Euro kalt für den Quadratmeter. Sie wohnt seit 62 Jahren im obersten Stock, heizt noch mit einem Gasofen. Doch nach dem Tod ihrer Mutter im vergangenen Jahr wurde Donhär und seiner Schwester erstmals bewusst, dass das 117 Jahre alte Gebäude eine Goldgrube ist – jedenfalls nach Ansicht des Finanzamts. Es legte den Wert des Gebäudes auf acht Millionen Euro fest – damit wird rund eine Million Euro fällig für Erbschafts- und Schenkungssteuer. Der Zustand des Hauses spielt dafür keine Rolle, nur der Bodenrichtwert.

Und für die Schenkungssteuer nimmt das Finanzamt nicht die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen zur Grundlage, sondern jene, die nach Ansicht des Finanzamts erzielbar wären. Der nicht ausgebauter Speicher wird beispielsweise in die Grundfläche miteinbezogen, da er ausbaubar und profitabel nutzbar wäre. „Es ist ein Irrsinn“, sagt Erbe Donhär. „Das Finanzamt verlangt von mir, dass ich als Vermieter spekuliere – und bestraft mich für die günstigen Mieten.“

Um die Steuern zu bezahlen, musste er nun einen Kredit aufnehmen – und den bekam er nur, wenn er auch die Mieten anhebt, um 15 Prozent. Immerhin: verkaufen muss er nicht. „Aber für meine Kinder sieht es düster aus.“

Beispiele für den Bodenrichtwert

Straße	1996	2006	2016
Nymphenburg, Romanstraße, Höhe Kanal	2410 DM/m ² bei einer GFZ von 0,7	1500 €/m ² bei einer GFZ von 0,7	5000 €/m ² bei einer GFZ von 0,7
Haidhausen, Aurbacherstraße 1	4200 DM/m ² bei einer GFZ von 2,5	2200 €/m ² bei einer GFZ von 2,5	8500 €/m ² bei einer GFZ von 2,5
Hasenberg, Dülferstraße (Höhe Ittingerstraße)	1600 DM/m ² bei einer GFZ von 1,0	630 €/m ² bei einer GFZ von 0,9	1750 €/m ² bei einer GFZ von 0,9

GFZ („Geschossflächenzahl“) steht für die mögliche Wohnfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche

Drei Straßen im Wandel der Zeit: Der Bodenrichtwert explodiert regelrecht. Sogar im Hasenberg ist das Grundstück heute drei Mal so viel wert. Für 2019 rechnet die Vereinigung Haus und Grund mit einer weiteren Steigerung von 25 Prozent zum 2016er-Wert.