

## Was Mieter 2019 wissen müssen!

► So explodieren die Bodenpreise in München  
► Wie Spekulanten den Markt kaputtmachen

**Bodenrichtwert steigt massiv**

**Erbschaftssteuer ist nicht mehr zu stemmen**

**tz zeigt, was das für Mieter heißt**

# Immobilien-Schock 2019

**K**eine Atempause auf dem Münchner Wohnungsmarkt – ganz im Gegenteil! „Im Frühjahr gibt es einen neuen Schock bei den Bodenrichtwerten“: Das sagt Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund München. Im Durchschnitt erwartet er eine Steigerung von rund 25 Prozent. Und das wird langfristig massive Auswirkungen für alle haben, die in München Häuser erben oder zur Miete wohnen. Stürzers düstere Prognose: „Da die Bodenrichtwerte explodieren, wird es – wenn die Rechtslage so bleibt – in zwei Generationen keine Miethäuser im Familienbesitz im Stadtgebiet mehr geben.“ Hintergrund: Aus dem Bodenrichtwert ergibt sich die Erbschaftsteuer – und die wird laut Stürzers Einschätzung so hoch, dass sie sich durch Mieteinnahmen nicht mehr erwirtschaften lässt.

Der Bodenrichtwert sagt, wie viel ein Quadratmeter Grund wert ist. Am 1. Januar

wurde er durch den Gutachterausschuss der Stadt neu festgelegt – das geschieht alle zwei Jahre. Wenn die Zahlen demnach veröffentlicht werden, wird das „ein Paukenschlag für die Erben“, so Stürzer. Ein Beispiel: „Ein Haus, das 2018 mit acht Millionen bewertet wurde, ist heuer zehn Millionen Euro wert.“ Wird es vererbt, „liegt der Erbschaftsteuersatz bei 19 Prozent, damit beträgt die Erbschaftsteuer 1,9 Millionen.“ Vorzeitig durch Schenkung steuerfrei übertragen geht auch nicht. Beim Freibetrag von 400 000 Euro alle zehn Jahre müsste der Verschenkende noch 250 Jahre leben.

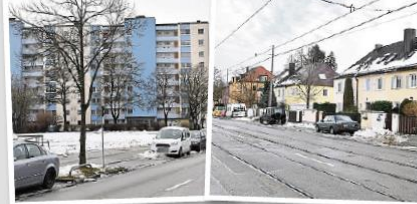
Immer mehr Häuser werden wegen der hohen Erbschaftsteuer verkauft. „Dabei ist ein klassischer Miethausbesitzer der beste Vermieter. Anders als bei Gesellschaften steht bei ihm nicht Gewinnmaximierung im Vordergrund“, sagt Stürzer und fordert: „Die Erb-

### Beispiele für den Bodenrichtwert

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

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

schaftssteuer muss abgeschafft oder regionalisiert werden, damit die Freibeträge den explodierenden Grundstückspreisen angepasst werden können.“ In München werde ein Reihenhaushoher bewertet als anderswo eine Villa.



Die Bodenrichtwerte sind überall gestiegen – teils auch massiv. Die Fotos zeigen die Dülfer- (l.) und Romanstraße

Münchensoberster Mieterschützer stimmt zu. „Der Grundstückswert liegt in München inzwischen weit über dem Ertragswert, die Erbschaftsteuer kann durch die Miete nicht heringewirtschaftet werden“, sagt Volker Rastätter, Vorstand des Mietervereins. „Normalerweise ist für die Erb-

schaftssteuer der Ertrag eines Hauses maßgeblich. Der durch den Bodenrichtwert ermittelte Wert gilt eigentlich nur als Untergrenze.“ So plädiert auch Rastätter dafür, die Erbschaftsteuer an die Münchner Verhältnisse an-

zupassen. Vermietern, die 30 Jahre lang Miete im Rahmen des Mietspiegels verlangen, solle die Erbschaftsteuer erlassen werden. Besser, als wenn noch mehr Häuser in die Hände von Immobilienhagern geraten... S. SASSÉ



Experte Rudolf Stürzer

### Vererben und Verschenken

Wer eine Wohnung oder ein Haus erbt, muss Steuern zahlen (außer, er lebt zehn Jahre lang selber darin). Wie hoch der Steuersatz ist, hängt vom Wert der Immobilie ab – die Spante reicht von sieben Prozent (75 000 Euro) bis 50 Prozent (über 13 Millionen Euro). Viele halten das Verschenken zu Lebzeiten für eine gute Idee, um Steuern zu sparen. Aber Achtung! „Wir hatten schon Fälle, da stand der ehemalige Hauseigentümer dann auf der Straße und lebte von Hartz IV“, warnt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München (Foto oben). Seine Ratschläge:

- 1 Die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer legen fest, ob man überhaupt Steuern zahlen muss. Bei Ehegatten beträgt er 500 000 Euro, bei Kindern 400 000 Euro, bei Enkeln 200 000 Euro, bei Geschwistern und nichtverwandten Personen 20 000 Euro.
- 2 Bei selbst bewohntem Eigentum sollte sich der Verschenkende ein lebenslanges Wohnrecht vorbehalten und im Vorherbein festlegen, wer Reparaturen macht. Ansonsten rät Stürzer zu Nießbrauch. Dann gehört das Haus dem Beschenkten, aber die Mieteinnahmen kommen dem Ex-Eigener zu. Vorteil: Die Immobilie ist dann steuerrechtlich weniger wert.
- 3 Zudem sollten sich Verschenkende ein Rückforderungsrecht vorbehalten und das auch im Grundbuch eintragen lassen. Rückfordern sollten sie können, wenn das Haus belastet oder verkauft wird, wenn das beschenkte Kind vor den Eltern stirbt oder dessen Ehe ohne Gütertrennung geschieden wird.



Hans-Jörg Müller (l.) freut sich über den fairen Vermieter Wolfgang Donhärl (r.) in der Aurbacherstraße F. (3) M.

## Amt und Bank als Preistreiber

Am Haus von Wolfgang Donhärl an der Aurbacherstraße 1 in Haidhausen ist der Münchner Mietwahnsinn bislang vorbeigegangen. Die älteste Mieterin ist 94 und zahlt sechs Euro kalt pro Quadratmeter. Sie wohnt seit 62 Jahren im obersten Stockwerk, heizt noch mit Gasofen.

Aber Donhärl sagt, dass ihn nun das Finanzamt zu Spekulation und Mieterhöhungen zwingt. Seiner Schwester und ihm wurde nach dem Tod ihrer Mutter 2018 erstmals bewusst, dass das 117 Jahre alte 13-Parteien-Haus eine Goldgrube ist – jedenfalls laut Finanzamt. Es legte den Wert des Gebäudes auf acht Millionen Euro fest – damit wird rund eine Million Euro an Erbschafts- und Schenkungssteuer fällig.

Maßgeblich ist der Bodenrichtwert – und nicht der tatsächliche Zustand des Hauses. So ist der Dachboden nach Ansicht des Finanzamts ausbaubar und profitabel nutzbar. Es bezieht also diesen Grundfläche bei erzielbaren Mieteinnahmen mit ein – auch bei Leerstand.

„Es ist ein Irrsinn, denn das Finanzamt verlangt von mir, dass ich spekuliere und bestraft mich für

die günstigen Mieten“, sagt Erbe Wolfgang Donhärl. Um die Steuern zu zahlen, musste er einen Kredit aufnehmen. Den bekam er aber nur unter der Voraussetzung, dass er die Mieten anhebt: um 15 Prozent. Denn Banken wollen Erträge sehen. Immerhin: Verkaufen muss er nicht. „Aber für meine Kinder sieht es düster aus.“

„Unser Vermieter ist großartig“, sagt sein Mieter Hans-Jörg Müller. Der 66-Jährige und seine Lebensgefährtin zahlen sieben Euro pro Quadratmeter. Und: „Ringsum werden 22 Euro pro Quadratmeter verlangt!“

Klar könnten die Donhärls einfach verkaufen, „aber dann ist das Haus für die normalen Mieter gestorben“. Dann würde es auch hier zugehen wie auf dem sonstigen Markt, wo sich die Mieten in zehn und die Grundstückspreise in fünf Jahren verdoppelt haben. Folge: Steht ein Haus zum Verkauf, können Privatpersonen in der Regel nicht mehr mitbieten. Der Wohnungsmarkt wird zum Haifischbecken der Großinvestoren – zum Nachteil der Mieter! Denn große Gesellschaften holen meist raus, was Gesetz und Markt hergeben.

Wohl dem, der in Wolfgang Donhärls Haus in der Aurbacherstraße wohnen darf. Hier sind die Mieten noch günstig



## Was sich für die Mieter heuer sonst noch ändert

Das neue Jahr bringt auch neue Gesetze und Regeln für Mieter. Dazu gehört ein Deckel für die gefährdeten Modernisierungskosten: Vermieter dürfen nur noch acht (statt zuvor elf) Prozent der Summe auf die Jahresmiete umlegen. Abgesehen vom prozentualen Satz gilt auch eine absolute Zahl: Jetzt sind maximal drei Euro Mieterhöhung pro Quadratmeter erlaubt – über einen Zeitraum von sechs Jahren gerechnet. Bei günstigem Wohnraum mit einer Nettokaltmiete von weniger als sieben Euro ist der Preisdeckel strenger: Dann muss sich der Vermieter an eine Kappungsgrenze von zwei Euro pro Quadratmeter halten. Außerdem sorgen die Gesetze für mehr Transparenz: Der Vermieter muss dem neuen Mieter Auskunft darüber geben, wie viel der Vormieter ge-

zahlt hat, wenn er eine höhere Summe verlangt als gemäß Mietpreisbremse eigentlich möglich ist. Diese Bremse verbietet höhere Mieten als zehn Prozent über dem ortsüblichen Vergleich. Hat aber schon der Vermieter nun schon bei Vertragschluss bekannt gegeben. Ein Amtsgerichtsurteil von 2018 hat die Mietpreisbremse in Bayern zwar außer Kraft gesetzt, der Landtag kann das aber per neuer Verordnung beheben.