

Erben und Steuern

Wer eine Immobilie erbt, tappt in München schnell in die Steuerfalle. Denn der Wert eines Hauses in der Stadt hat sich in den vergangenen zehn Jahren verfünffacht – zumindest auf dem Papier. Für Erben stellt sich immer häufiger die Frage, wie sie die Erbschaftssteuer bezahlen sollen.

VON SUSANNE SASSE

Die Stadt wird immer teurer – und die Politik schaut zu. So jedenfalls empfindet es Andreas S. Der 53-Jährige ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses an der Ickstattstraße (Glockenbachviertel). Das Gebäude gehört der Familie in vierter Generation. Jetzt hat S. aber Angst, dass er den Familienbesitz nicht an seine Kinder weitergeben kann: „Wie es aussieht, ist die Erbschafts- beziehungsweise Schenkungssteuer unbezahlbar.“ Denn: Der Wert seines Hauses hat sich – auf dem Papier – in den vergangenen zehn Jahren verfünffacht. Die Behörden setzen aktuell rund zehn Millionen Euro an.

Damit läge die Erbschaftssteuer (oder die identische Schenkungssteuer) für Tochter

Lisa bei 3,1 Millionen Euro. Das könnte die 28-Jährige, die als Kauffrau für Marketingkommunikation arbeitet, nicht bezahlen. Nähme sie einen Kredit auf, würde die Rückzahlung per Raten aus den Mieteinnahmen 31 Jahre dauern. Dabei sind Reparaturen noch nicht inklusive. „Im Klartext heißt das, meine Familie könnte das Haus nicht halten, weil kein Geld für die Instandsetzung da ist“, so Andreas S.

Der Eigentümer wirbt um Verständnis für seine Lage: „Sicher: Wer nur mietet und kein Haus besitzt, mag im ersten Moment neidisch sein.“ Immerhin nehme er mit der Miete pro Jahr 200 000 Euro ein – da er 50 Prozent davon zu versteuern hat, bleiben 100 000 Euro. Allerdings gibt er zu bedenken: Wenn die Familie das Haus verkaufen muss, gehe es im Zweifel wohl an einen Immobilienhai. „Und der holt dann raus, was geht, zu Lasten der Mieter!“

Bei ihm liegt die Miete an der Ickstattstraße im Schnitt bei zwölf Euro pro Quadratmeter kalt. Das ist fast genauso viel, wie seine Mieter in Planegg bezahlen, wo S. ein zweites Mietshaus besitzt. Beide Häuser sind etwa gleich groß, die Mieten sind ähnlich, damit auch die Erträge. Die Bodenrichtwerte unterscheiden sich aber dras-



Drei Generationen, ein Erb-Problem: Andreas S. (li.), Tochter Lisa und ihr Großvater Andreas S. senior vor ihrem Münchner Mietshaus. FOTOS: MICHAEL WESTERMANN (2)



Auch dieses Haus in Planegg gehört der Familie S. Die Einnahmen sind vergleichbar, der Wert aber viel niedriger.

tisch: Demnach ist der Quadratmeter in der Stadt zehnmal so viel wert wie in Planegg. Während sich der Wert des Hauses im Glockenbachviertel in zehn Jahren verfünffacht hat, gab es in Planegg lediglich eine Verdopplung.

Eigentlich möchte S. das eine Haus an seine eine Tochter übertragen, das andere an die zweite. „Aber wie es im Moment aussieht, wird das in Bezug auf das Haus in der Innenstadt nicht funktionieren – und ich bin kein Einzelfall. Allen Familien mit Eigentum im innerstädtischen Bereich droht der Erbschaftssteuerhammer“, klagt der Mietshausbesitzer.

Zudem gilt an der Ickstattstraße ein Umwandlungsverbot. Andreas S. oder seine Tochter können die Immobilie nicht in Eigentumswohnun-

gen umwandeln und einige davon verkaufen, um die Erbschaftssteuer zu zahlen. „Es kann doch nicht im Sinne der Politik sein, dass Familien ihre Mietshäuser wegen der Erbschaftssteuer nicht halten können“, sagt S. So sieht’s auch Rudolf Stürzer, Chef von Haus und Grund München: „Der Fall zeigt eindrucksvoll, zu welch absurden und letztlich ungerechten Ergebnissen die derzeitige Besteuerung von Immobilien im Erbfalle führt, weil sie sich fast ausschließlich am Bodenwert und nicht an den Erträgen, also an den Mieteinnahmen, bemisst.“ Grundsätzlich keine Erbschaftssteuer muss man übrigens zahlen, wenn man als Ehegatte oder Kind des Verstorbenen mindestens zehn Jahre lang selbst in der geerbten Wohnung lebt.