

Münchner Familie kann ihr Haus wohl nicht halten, weil die Steuer unbezahlbar hoch ist

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 Mietentnahmen 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 sagt: „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 – ziem-

Wer erbt, verliert!



Auch dieses Haus in Planegg gehört der Familie S. Die Einnahmen sind etwa gleich, der offizielle Wert ist aber viel niedriger Fotos: M. Westermann

Freibeträge

Auf Erbschaften dieser Höhe fällt keine Steuer an

Beziehung zum Erblasser	Freibetrag
Ehegatten und eingetragene Partner	500 000 Euro
Kinder (auch Stief- und Adoptivkinder)	400 000 Euro
Enkel (deren Eltern noch leben)	200 000 Euro
Enkel (deren Eltern schon gestorben sind)	400 000 Euro
Urenkel	100 000 Euro
Eltern und Großeltern	100 000 Euro
Alle anderen	20 000 Euro



Drei Generationen, ein Erb-Problem: Andreas S. (r.), Tochter Lisa und ihr Großvater Andreas S. senior vor ihrem Münchner Mietshaus

lich vergleichbar mit jenem an der Ickstattstraße. Hier beträgt die Kaltmiete pro Quadratmeter im Durchschnitt 10,90 Euro.

Beide Häuser sind etwa gleich groß, die Mieten sind ähnlich, damit auch die Erträge. Die Bodenrichtwerte unterscheiden sich aber drastisch: 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 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 Erbschaftssteuer-Hammer!“

Zudem gilt an der Ickstattstraße ein Umwandlungsverbot. Andreas S. oder seine Tochter können die Immobilie nicht in Eigentumswohnungen 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 Erbfall 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. SUSANNE SASSE



vom 20.12.2019