

MÜNCHEN

## Zum Erben zu teuer

Der Fall taugt als Paradebeispiel für die Härten der aktuellen Erbschaftssteuer: Die Münchnerin Gisela Aeckerlein versucht ihr Haus auf Raten an Tochter und Enkel zu verschenken, weil die sich eine Erbschaft nicht leisten könnten: 900 000 Euro Erbschaftssteuer müsste die Tochter für das Haus mit sechs Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten an der Auenstraße zahlen, das seit Generationen im Familienbesitz ist. » SEITE 34

## Zum Erben zu teuer: Haus wird verschenkt

Die Kritik an der hohen Erbschaftssteuer auf Immobilien ebbt nicht ab. Die Situation der Münchnerin Gisela Aeckerlein zeigt exemplarisch, wie die aktuelle gesetzliche Regelung in einer teuren Stadt wie München an ihre Grenzen stößt. Sie versucht ihr Haus nun zu verschenken, weil sich niemand leisten könnte, es zu erben.

VON SUSANNE SASSE

In den Bäumen vor dem Fenster von Gisela Aeckerlein im Glockenbachviertel nahe der Isar sind die Spatzen heuer früh dran. Lautstark tschilpend streiten sie sich um die besten Nistplätze. Gisela Aeckerlein (82) dagegen hat das Gefühl, sie sei zu spät dran mit ihrem Plan, ihr Haus an der Auenstraße 27 an ihre Nachkommen weiterzugeben. „Die Erbschaftssteuer ist zu stark gestiegen“, sagt sie.

Das ganze Haus als Geschenk können die Erben gar nicht annehmen: Tochter Katrin Klos-Aeckerlein müsste 900 000 Euro Erbschaftssteuer bezahlen! Viel Geld, das sie nicht hat. Die Folge: Sie müsste einen Kredit aufnehmen und die Mieten drastisch erhöhen, um Zinsen und Tilgung zu zahlen. Dagegen spricht jedoch neben dem Gewissen auch die Mietpreisbremse. Deshalb hat Gisela Aeckerlein nur Teile ihres Mehrfamilienhauses (sechs Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten) an ihre Nachkommen verschenkt. Und zwar in Höhe der Freibeträge – also 400 000 Euro für die Tochter und 200 000 Euro pro Enkel. Das Haus ist in der dritten Generation in Familieneigentum. „Die ersten drei Erbgänge gingen ganz unproblematisch“, berichtet Gisela



Nette Hausgemeinschaft: Gisela Aeckerlein (rechts) mit Mieterin Rita Krines.

FOTOS: MICHAEL WESTERMANN



Ein Schmuckstück: das Haus an der Auenstraße, das seit Generationen in Familienbesitz ist.

Aeckerlein. „Jetzt, beim vierten, explodiert die Steuer.“ Sie selbst hat das Haus im

Jahr 2006 von ihrer Mutter vererbt bekommen. Damals lag der Wert laut Gutachten

bei gut einer Million Euro. Zwölf Jahre später, im Jahr 2018 hatte sich der Wert laut neuem Gutachten mehr als vervierfacht. Das Haus wurde mit 4,6 Millionen Euro veranschlagt. „Verrückt, denn es ist ja genau dasselbe Haus“, ärgert sich die Eigentümerin. Und noch dazu eines, das zwischenzeitlich keineswegs saniert wurde.

### Noch trägt die Hausgemeinschaft

Das stört die Eigentümerin, die selbst eine Wohnung im zweiten Stock bewohnt, nicht. Ebenso wenig Mieterin Rita Krines (71) in der Wohnung gegenüber. Die zahlt 9 Euro kalt für den Quadratmeter. „Perfekt, wir haben eine nette Hausgemeinschaft“, sagt sie. Seit elf Jahren wohnt sie hier, zuvor lebte sie in einem Haus ganz in der Nähe. Das aber ist verkauft, die Wohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt, dann waren die Mieten so teuer, dass Rita Krines ausziehen musste. Das ganze Haus in Eigentumswohnungen umwandeln und diese einzeln verkaufen, das können die Erben wegen der Erhaltungssatzung an der Auenstraße nicht.

Wir berichteten im vergangenen Jahr schon einmal über Gisela Aeckerlein. Damals hatte sich der zweite Bürgermeister Manuel Pretzl (CSU) für die faire Vermieterin starkzumachen versucht. Doch sah das Bundesfinanzministerium keinen Handlungsbedarf. Mietsteigerungen und Verkäufe sind auch in Zukunft programmiert. Aeckerlein: „Wenn man faire Vermieter durch hohe Steuern vernichtet, braucht man sich nicht zu wundern, wenn es sie dann bald nicht mehr gibt.“

### Das rät der Haus-und-Grund-Chef



„Erben in Stadtteilen ohne Umwandlungsverbot können sich noch damit behelfen, dass sie das Haus in Eigentumswohnungen aufteilen und mit dem Erlös aus dem Verkauf die Erbschaftssteuer zahlen. In Gebieten mit Umwandlungsverbot sind sie gezwungen, das ganze Haus zu verkaufen. Mit einer vernünftigen Besteuerung, etwa nach den tatsächlichen Erträgen, wäre nicht nur Hauseigentümern geholfen, sondern auch den Mietern, die dann vor meist drastischen Mieterhöhungen und Verdrängungstaktiken bewahrt würden.“

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund