

Fiskus verlangt 900 000 Euro für sechs Wohnungen

Haus-Erben in der Steuerfalle



Der Wert des Altbaus in der Auenstraße hat sich in zwölf Jahren mehr als vervierfacht

Fotos: Westermann, dpa



In den Bäumen vor dem Fenster von Gisela Aeckerlein im Glockenbachviertel, nahe der Isar, sind die Spatzen heuer früh dran und bereits eifrig dabei, die Nistplätze unter sich aufzuteilen. 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.“

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 ihn zu bedienen. 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, jetzt, beim vierten, explodiert die Steuer“, sagt Gisela Aeckerlein. 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 Milli-



Vermieterin Gisela Aeckerlein (r.) möchte, dass sich Mieterinnen wie Rita Kirnes (l.) auch in Zukunft eine Wohnung in dem Haus leisten können. Doch die hohe Steuer macht Probleme

onen Euro veranschlagt. „Verrückt, denn es ist ja genau dasselbe Haus“, ärgert sich die Eigentümerin. Und noch dazu eines, das keineswegs neu saniert wurde.

Das stört die Eigentümerin, die selbst eine Wohnung im zweiten

Stock bewohnt, nicht. Ebensovienig Mieterin Rita Kirnes (71) in der Wohnung gegenüber. Die zahlt 9 Euro kalt für den Quadratmeter. „Perfekt, wir haben hier eine nette Hausgemeinschaft“, sagt sie. Seit elf Jahren wohnt sie dort, zuvor lebte sie in



Die tz-Mietexperten

Schreiben Sie uns – die Spezialisten vom Mieterverein (v. l.) kümmern sich: **Angela Lutz-Plank**, stellvertretende Geschäftsführerin, **Volker Rastätter**, Geschäftsführer, und die Vorsitzende **Beatrix Zurek**. Mail an lokales@tz.de

einem Haus ganz in der Nähe. Das aber ist verkauft, die Wohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt, dann waren die Mieten so teuer, dass Rita Kirnes ausziehen musste. In Eigentumswohnungen umwandeln und 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 stark zu machen 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.“ **SUSANNE SASSE**

Das sagt der Experte

„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

