



Stefan Rührgartner muss verkaufen. Hier steht er vor seinem Haus an der Weissenburger Straße in Haidhausen.

FOTO: SIGI JANTZ

Verkauf wegen Erbschaftsteuer

Stefan Rührgartner erbt ein Haus – und muss es verkaufen, weil er sonst die Erbschaftsteuer nicht zahlen kann. Keine Seltenheit.

VON LEONI BILLINA

Seit 133 Jahren gehört das Mietshaus an der Weissenburger Straße (Haidhausen) der Familie von Stefan Rührgartner (49) – jetzt muss er es verkaufen. 1888 hat sein Ururgroßonkel das Haus gebaut, nach dem Zweiten Weltkrieg baute sein Großonkel das zerbombte Gebäude wieder auf. Lange Zeit lebte Rührgartner selbst hier, mittlerweile wohnt er in Eurasburg. Jetzt hat er das Haus geerbt. In diesen Mauern stecken für ihn viele Geschichten und Emotionen – jetzt sieht er sich gezwungen, das Haus zu verkaufen, weil er sonst die Erbschaftsteuer nicht zahlen kann.

Der Wert des Hauses wurde auf 6,5 Millionen Euro geschätzt. Nach Abzug des Freibetrags muss der Münchner demnach 945 000 Euro Erbschaftsteuer zahlen. Geld, das Rührgartner nicht hat. „Natürlich könnte ich einen Kredit aufnehmen, aber den

könnte ich in meinem Leben nicht mehr zurückzahlen“, sagt er. „Dreimal wurde auf das Haus schon Erbschaftsteuer gezahlt, ich zahle Umsatzsteuer für jede Instandhaltung, Einkommenssteuer auf die Mieteinnahmen. Eine Million Erbschaftsteuer, das geht zu weit.“

Hinzu kommt: Das Gebäude liegt im Erhaltungssatzungsgebiet Haidhausen. Das bedeutet, dass Rührgartner die Immobilie nicht aufteilen und einzelne Wohnungen verkaufen kann, um vom Erlös die Steuer zu bezahlen. Das würde er sonst tun, denn eigentlich will er das Haus be-

halten und an seine Kinder weitergeben. Auch die Hausgemeinschaft ist ihm wichtig: 14 Parteien wohnen hier, teilweise schon seit 40 Jahren. Sie kennen sich untereinander, es herrscht ein gutes Klima. „Die bedauern sehr, dass ich verkaufen muss. Ich bin kein Miethai, der die Mieter auspresst.“

Philipp Pfab, Anwalt für Erbrecht, kennt viele Fälle wie den von Stefan Rührgartner. „Den Leuten bleibt nichts anderes übrig, als zu verkaufen oder einen Kredit aufzunehmen. Die Steuer ist so hoch, dass kaum jemand so viel Geld auf dem Konto

liegen hat.“ Im schlimmsten Fall könne der Betroffene den Kredit nicht abbezahlen, solange er lebe – die Kinder müssten wieder Kredite aufnehmen und weiter abbezahlen. „Man bindet sich einen Klotz ans Bein und die Erträge werden aufgefressen“, sagt Pfab. So komme es dazu, dass immer mehr Privatpersonen gezwungen seien, geerbte Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser zu verkaufen – an Investoren, Spekulanten. Das wiederum treibe die Mieten nach oben.

Dr. Thomas Fritz, Anwalt für Erbrecht, nennt diesen Trend „ein soziales Drama“.

Diese Menschen erben schließlich keinen Immobilienkonzern, sondern nur ein Haus. Müssten sie dieses verkaufen, führe das „zu einer radikalen Konzentration von Vermögen.“ Der Anwalt befürchtet langfristig sogar die Verarmung der jetzt noch bestehenden einfachen Mittelschicht.

Diesen Trend beobachtet auch Rudolf Stürzer von Haus und Grund München. Die Zahl der Hausbesitzer, die sich bei ihm beraten lassen, weil sie Angst haben, ihr Haus zu verlieren, ist in den letzten Jahren eklatant gestiegen: „Die Erbschaftsteuer war bis vor 20 Jahren noch kein Thema, in den vergangenen zehn Jahren haben die Anfragen gewaltig zugenommen.“ Grund: Die steigenden Immobilienpreise, anhand derer die Erbschaftsteuer berechnet wird. Das habe zur Folge, dass viele die Mieten erhöhen würden, damit ihre Kinder mit dem Ertrag mal die Erbschaftsteuer zahlen könnten. Oder sie verkaufen ihre Immobilie.

So wie Stefan Rührgartner, für den damit ein jahrhundertlanges Kapitel der Geschichte seiner Familie zu Ende geht.

Erbschaften in Bayern

Viele Bürger in Bayern erben, aber nur wenige erben viel. Im Jahr 2019 gab es im Freistaat insgesamt 25 083 „Erwerbe von Todes wegen“, für die wegen Überschreitung der Freibeträge Erbschaftsteuer fällig wurde, wie das Statistische Landesamt in Fürth mitteilt. Verstärkt mussten die Erben demnach 6,64 Milliarden Euro.

Insgesamt starben in Bayern 2019 jedoch 134 000 Menschen. Die Mehrzahl der Erbschaften und Schenkungen liegt aber unterhalb der Freibetragsgrenzen und wird nicht erfasst, wie die Statistiker in ihrer Mitteilung schreiben. Für Eheleute liegt der Freibetrag

derzeit bei einer halben Million, für Kinder bei 400 000 Euro.

Doch auch unter den Empfängern der größeren steuerpflichtigen Vermögen sind die Summen ungleich verteilt. Die ganz großen Erbschaften und Schenkungen sind sehr selten. Laut Landesamt erhielten lediglich 0,7 Prozent der Erben und Beschenkten – das sind gut 230 Menschen – mehr als 5 Millionen Euro. Diese kleine Schar der Reichen und Superreichen zahlte aber fast ein Drittel der insgesamt 1,8 Milliarden Euro Erbschaft- und Schenkungssteuer, die der Freistaat 2019 einnahm.

dpa