

So frisst die Steuer das Erbe

SERIE Erben und vererben – Warum Münchner Hausbesitzer oftmals verkaufen müssen

VON ANDREAS THIEME

Der eigene Tod: Wer beschäftigt sich damit schon gerne? Doch seinen Nachlass zu regeln, ist eine der wichtigsten Aufgaben im Leben – sonst droht Chaos bei den Hinterbliebenen. In vielen Fällen ist die Familie sich einig, doch das Finanzamt will seinen Anteil – im Form der Erbschaftsteuer. Die verschlingt in München oft Millionen und stellt Immobilienbesitzer vor immer größere Probleme.

Der Hintergrund: Die Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer – für Kinder etwa 400 000 Euro – sind seit zwölf Jahren unverändert, „obwohl sich die Verkehrswerte der Immobilien im Großraum München seit dieser Zeit vervielfacht haben“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Eigentümer-Initiative Haus & Grund München. „Schon für ein Reihenhäuser in München kann Erbschaftsteuer in sechsstelliger Höhe anfallen.“ Für ein Mietshaus sogar in Millionenhöhe. Die Folgen: „Gerade soziale Vermieter oder deren Erben können mit den niedrigen Mieten die Erbschaftsteuer nicht finanzieren und sind immer häufiger zum Verkauf des Mietshauses gezwungen, das sich seit Generationen in Familienbesitz befindet.“ Davon profitierten gewerbliche Investoren, die Immobilien aufkaufen und zur Gewinnmaximierung gegenüber ihren Anlegern verpflichtet sind. Sie erhöhen die Mieten, soziale Schwächere oder Senioren werden verdrängt. Stürzer fordert: „Soziale Vermieter dürfen nicht länger die Dummen sein.“ Bemessungsgrundlage für die Erbschaftsteuer müsse der Ertrag in Höhe der Mieteinnahmen sein – „und nicht der Verkehrswert, der nur auf dem Papier steht“. Erben, die sich verpflichten, niedrige Mieten für einen bestimmten Zeitraum konstant zu halten, könnten so „von der Erbschaftsteuer befreit werden“, sagt Stürzer.

■ Die Probleme von fairen Vermietern

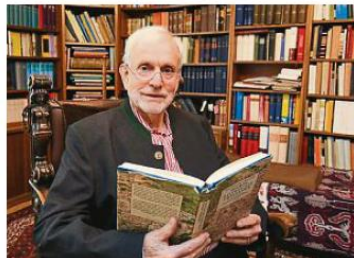
In der oberen Au liegt ein Paradies für Mieter: In seinen 14 Wohnungen verlangt Wolfgang Donhär (55) Prei-



„Wichtig, dass meine Mieter gut leben können“: Wolfgang Donhär vor seinem Haus an der Aurbacherstraße. FOTO: SCHLAF



Leider steht ihr Haus in München: Jurek Skrzypnik mit Vater Heinz. FOTO: JANTZ



Will seinen Kindern keine Schulden aufbürden: Wolf-Armin von Reitzenstein. SCHLAF



Rudolf Stürzer von Haus und Grund. HAAG

se, die teils unterhalb des Mietspiegels liegen. „Mir ist es wichtig, dass die Mieter gut leben können“, sagt Donhär. Doch ob er die Preise in der Aurbacherstraße wird halten können und auch sein Haus – das ist offen. Entscheidend ist hier die Berechnung der Schenkungssteuer, um die Donhär mit dem Finanzamt streitet. Am Bayerischen Finanzgericht kam es zum Vergleich, laut dem das Amt nur 20 Prozent unter dem Münchner Mietspiegel für Vergleichsmieten ansetzen darf – statt des Durchschnittspreises. Will Donhär das Mietshaus auf seine Kinder

übertragen, würde sie das derzeit rund eine Million Euro kosten. Tendenz stark steigend. So üppig schlägt die Steuer bei Münchner Immobilien zu Buche. Mit den Mieten ist das kaum aufzufangen: „Wir mussten leider zweimal erhöhen, sonst wäre es nicht zu finanzieren“, sagt Donhär. „Aber wir haben nicht vor zu verkaufen.“

Er und seine Schwester haben das 120 Jahre alte Haus von der Mutter geerbt und leben darin. Beide ärgert, dass es dem Finanzamt „wurscht ist, ob die Wohnungen vermietet sind oder nicht“. Denn die Steuer berechnet vor al-

lem den Grundbesitz. Donhär dagegen würde vorschlagen: „Die Mieten besteuern und den Verkauf nur, wenn er stattfindet.“ So könnte die Familie langfristig im Besitz bleiben und weiter fair vermieten.

■ Wenn die Familie ihr Haus halten will

Seine Großeltern haben 1959 in Schwabing gebaut, heute besitzt Jurek Skrzypnik (51) Teile eines Mehrfamilienhauses an der Hörwarthstraße. „Das Haus gehört der Familie, und so wird es immer bleiben“, sagt er. Ihr Eigentum wollen die Skrzypniks auf

keinen Fall verkaufen. Doch die Weitergabe in der Familie ist mit vielen Hürden verbunden, die durch die Steuer kommen. An Vater Heinz (75), Sohn Jurek, dessen Kinder und Bruder wurden Teile des Hauses bereits weitergegeben. Und der Staat verdient jedes Mal mit. Denn die Bodenrichtwerte in München explodieren. 10 000 Euro pro Quadratmeter sind keine Seltenheit. „Uns geht es aber nicht um die Wertsteigerung“, sagt Jurek Skrzypnik. „Die bedauern wir eher.“

Denn sie treibt die Steuern hoch. Würde das Haus mit zwölf Wohnungen vom Fi-

nanzamt zum Beispiel mit zehn Millionen Euro berechnet werden, fielen beim Erbe zwei Millionen Euro Steuern an. Auch am Beispiel der Söhne wird das Problem klar: Erben sie eine 50-Quadratmeter-Wohnung, die mit 500 000 Euro bewertet wird, fallen 100 000 Euro Steuern an. Vermieten sie die Wohnung für 825 Euro pro Monat, hätten sie mehr als zehn Jahre lang keine Einnahmen – teure Renovierungen, Versicherung und weitere Steuern kosten noch extra. „Bleibt das Haus in der Familie, ist sein steuerlicher Wert nur virtuell – zahlen muss man trotzdem“, sagt Skrzypnik. „Mir wäre lieber, das Haus stünde gar nicht in München.“

■ Millionenkredite wären für Kinder fällig

Mittlerweile rund sieben Millionen Euro wert ist das Haus von Wolf-Armin von Reitzenstein (81) in Nymphenburg – zumindest laut Bewertung. Doch von der Summe hat der Besitzer nur etwas, wenn er verkaufen würde. Das Vererben erschwert sie deutlich. „Ich bin hier aufgewachsen, meine Kinder auch“, sagt der Rentner. „Was soll ich mit einem Koffer voller Geld?“ Er lebt im Haus, das der Opa gebaut hat, sein Sohn im Parterre. Beiden wollen bleiben – doch das wird teuer. Denn rund 20 Prozent beträgt die Erbschaftsteuer. „In München hat das leider besonders schlimme Auswirkungen“, sagt von Reitzenstein. Er hat drei Kinder, für die er Freibeträge schon 2016 teils genutzt hat: Je 400 000 Euro kann man so alle zehn Jahre übertragen. „Das ist aber nur ein kleiner Teil des Immobilienwertes.“

Das Problem ist die steuerliche Bewertung des Hauses: „Ich hatte es vor Jahren auf 3,6 Millionen Euro schätzen lassen“, sagt der pensionierte Lehrer. Die Summe hatte das Finanzamt nicht anerkannt und legte sieben Millionen zugrunde. „Das Nachbarhaus wurde sogar für zehn Millionen Euro verkauft. Das sind irrealen Summen.“ Der Staat profitiert von ihnen – Erben ruinieren sie. Die müssen Millionenkredite aufnehmen, nur um als neuer Besitzer im eigenen Haus zu bleiben.