



Iz-Serie

Ihr gutes Recht

Warum Münchner Hausbesitzer verkaufen müssen

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, die sich

um Geld oder Grundstück streiten. Nur jeder Fünfte hat vorgesorgt. Und selbst wenn: Häufig werden Testamente von Angehörigen angefochten – und es kommt zum Streit vor Gericht. In anderen Fällen ist

die Familie einig, doch das Finanzamt will seinen Anteil – im Form der Erbschaftsteuer. Die beträgt in München oft Millionen und stellt Immobilienbesitzer vor immer größere Probleme. **ANDREAS THIEME**

So frisst die Steuer das Erbe



Häuser sind beim Vererben in München oft kaum zu halten

Geerbte Sorgen: Darum geht es vielen Münchner Familien, die Immobilien besitzen und sie vererben wollen. Das Problem: Die Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer – für Kinder etwa 400 000 Euro – sind seit zwölf Jahren unverändert.



Rudolf Stürzer, Haus & Grund

„obwohl sich die Verkehrswerte der Immobilien im Großraum München seit dieser Zeit vervielfacht haben“, sagt Rudolf Stürzer von der Eigentümer-Initiative Haus & Grund. „Schon für ein Reihenhaus 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“, sagt Stürzer. Davon profitieren gewerbliche Investoren, die Immobilien aufkaufen und zur Gewinnmaximierung gegenüber ihren Anlegern verpflichtet sind. Sie erhöhen die Mieten, sozial Schwächere oder Senioren werden verdrängt. Stürzer fordert: „Soziale Vermieter dürfen nicht länger die Dummen sein!“ Be-

messungsgrundlage 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

Mitten in der Aurlage liegt ein Paradies für Mieter: In seinen 14 Wohnungen verlangt Wolfgang Donhär (55) Preise, die teils unterhalb des Mietpreisspiegels liegen. „Mir ist es wichtig, dass die Mieter gut leben können“, sagt Donhär.

Doch ob er die Preise in der Aurlage 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 ist 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 allem den Grundbesitz.

„Die Mieten besteuern und den Verkauf nur, wenn er stattfindet“, lautet Donhär's Vorschlag. So könnte die Familie langfristig im Besitz bleiben und weiter fair vermieten.



Wolfgang Donhär vor seinem Haus in der Aurlagestraße: Ihm ist wichtig, dass Mieter gut leben können. F.: Marcus Schlat

„Wir wollen den Familienbesitz halten“

Seine Großeltern haben 1959 in Schwabing gebaut, heute besitzt Jurek Skrzypnik (51) Teile eines Mehrfamilienhauses in 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 Finanzamt 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-qm-Wohnung, die mit 500 000 Euro bewertet wird,



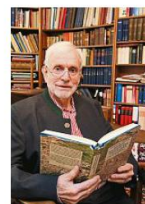
Jurek Skrzypnik mit Vater Heinz Foto: Sigl Jantz

so 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 für die Kinder?

Mittlerweile rund sieben Millionen Euro wert ist das Haus von Wolf-Armin von Reitzenstein (81) in Nymphenburg – so zumindest die 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. Was soll ich mit einem Koffer voller Geld?“, sagt der Rentner. 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



Wolf-Armin von Reitzenstein F.: Oliver Bodmer

München hat das leider besonders schlimme Auswirkung“, 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 übertra-

gen. „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.“ Von denen der Staat profitiert – und die Erben ruinieren. Sie müssen Millionenkredite aufnehmen, nur um als neuer Besitzer im eigenen Haus zu bleiben...