

„Wenn meine Kinder erben, können sie die Erbschaftssteuer nicht zahlen“



Wolf-Armin von Reitzenstein besitzt eine denkmalgeschützte Villa in München, die er seinen Kindern vermachen will
Quelle: Quirin Leppert

Familie von Reitzenstein wohnt bereits mit der fünften Generation in einer denkmalgeschützten Villa in München-Neuhausen. Doch jetzt fürchtet der Eigentümer, dass seine Kinder eines Tages verkaufen müssen – da sie die Erbschaftssteuer nicht bezahlen können.

Um keine schlaflosen Nächte zu haben, hat Wolf-Armin von Reitzenstein die Summe der Erbschaftssteuer, die seine drei Kinder mal zahlen müssen, noch nicht genau ausgerechnet. Er will sie auch nicht wissen. Der 82-Jährige besitzt ein 400-Quadratmeter-Wohnhaus im Münchner Stadtteil Neuhausen, einer der besten Lagen in der bayerischen Landeshauptstadt. Seine Kinder sind dort aufgewachsen. Nun aber befürchtet Reitzenstein, dass sie nach seinem Tod die hohe Erbschaftssteuer nicht stemmen können und ihr Elternhaus verlieren.

Reitzenstein schätzt den Wert seiner Immobilie inklusive des Grundstücks von 1200 Quadratmetern auf etwa zehn Millionen Euro. Auf dem Papier ist er damit Multimillionär.

„Das ärgert mich, denn dieser Wert ist doch nicht real“, sagt der ehemalige Gymnasiallehrer, der am Institut für Bayerische Geschichte der Ludwig-Maximilians-Universität forscht und lehrt.

Das Hauptproblem seien die niedrigen Freibeträge, die zuletzt vor 13 Jahren erhöht wurden. „Für die aktuellen Münchner Preise sind die Freibeträge völlig unrealistisch“, sagt Reitzenstein.

Exorbitante Immobilienpreise – aber niedrige Freibeträge

Ähnliche Fälle kennt auch Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Chef des Eigentümerverbands Haus und Grund in München. „Vor zehn bis zwölf Jahren gab es solche Fälle noch nicht, jetzt sehen wir das immer öfter“, sagt er. Weil die Immobilienpreise um ein Vielfaches gestiegen sind, sei eine Anpassung längst überfällig. „Die Freibeträge waren für Hochpreisregionen schon immer sehr niedrig. Aber jetzt passen sie nicht mehr zu den exorbitanten Immobilienpreisen – an denen sich auch die Bodenrichtwerte orientieren.“

Künftig könnten noch mehr Bundesbürger betroffen sein. Experten gehen davon aus, dass die Zahl der vererbten Immobilien künftig steigen wird, weil die Nachkriegsgeneration, die lange Wohlstand aufbauen konnte, verstirbt. Diese Entwicklung beobachtete das Statistische Bundesamt bereits in den letzten Jahren.

Der Wert der Erbschaften, die 2020 steuerlich berücksichtigt wurden, lag doppelt so hoch wie noch zehn Jahre zuvor. Der Wert von vererbten Immobilien hat sich in derselben Zeit sogar verdreifacht. Doch noch immer verteilt sich ein Großteil des Erbes auf eine Minderheit. Nur jeder 50. vererbt mehr als eine Million Euro.

Wenn Reitzenstein stirbt, wird seine Frau zur Hälfte erben. Bleibt sie in dem Objekt wohnen, muss sie keine Steuern zahlen. Anders sieht es bei den Kindern aus, die jeweils einen Steuerfreibetrag von 400.000 Euro haben. Liegt das Erbe bis zu 300.000 Euro darüber, fallen für die Kinder laut Gesetz Steuern von elf Prozent an. Ein Schreckensszenario für den Münchner: „Wenn meine Kinder das Haus behalten wollen, müssten sie einen Kreditaufnehmen. Meine Ersparnisse würden dafür nicht reichen.“

Für die Familie Reitzenstein hat das Objekt auch einen großen, emotionalen Wert. Erbaut wurde es 1907 von dem Architekten und Stiefgroßvater des Eigentümers, Richard Schachner, der auch das Schwabinger Krankenhaus entwarf. Anfang der 1970er-Jahre erbte Reitzenstein die denkmalgeschützte Immobilie von seiner Großmutter, damals belief sich der Wert auf etwa 600.000 D-Mark. Mittlerweile wohnt mit seinem Enkel bereits die fünfte Generation in der Villa, die heute als Zweifamilienhaus genutzt wird.

Eigentlich hat die Politik eine Ausnahmeregelung für Erben geschaffen, die die geerbte Immobilie für den Eigenbedarf nutzen wollen. Wohnen die Angehörigen des Verstorbenen mindestens zehn Jahre selbst in der Immobilie, wird keine Erbschaftssteuer fällig. Diese Regel gilt jedoch nur bei einer Wohnfläche von bis zu 200 Quadratmeter – Reitzensteins Kinderwären davon also ausgeschlossen.

Bayern fordert eine regionale Erbschaftssteuer

Deshalb kämpft er nun gegen die „konfiskatorischen Bewertung“, wie er selbst sagt, macht Politiker darauf aufmerksam und setzt sich für eine Reform ein. Die fordert auch Bayerns Finanzminister Albert Füracker (CSU). ([/wirtschaft/article237014381/Immobilienboom-Bayerns-Finanzminister-fordert-hoehere-Freibetraege-bei-Erbschaften.html](#))

Er sprach sich bereits für eine Erhöhung der Freibeträge als auch eine Regionalisierung der Erbschaftssteuer aus – doch eine Gesetzesänderung kann nur der Bund veranlassen. „Das Familienheim muss Familienheim bleiben können. Wenn Kinder das Eigenheim der Eltern verkaufen müssen, weil sie sich die Erbschaftssteuer nicht leisten können, dürfen wir das nichthinnehmen“, sagte Füracker.

Solche Fälle kennt Reitzenstein aber bereits. Zuletzt verkauften Erben ein Anwesen in der Nachbarschaft für zwölf Millionen Euro an einen Investor – auch dieser Verkaufspreis beeinflusst die Bodenrichtwerte und damit nicht zuletzt auch die Bewertung des Familiengrundstücks. Der Münchner ärgert sich über die Bemessung des Finanzamts, das sich an Bodenrichtwerte und den Verkaufspreisen von Immobilien in derselben Region orientiert. „Das Finanzamt lacht sich ins Fäustchen, die Steuereinnahmen steigen damit natürlich auch“, sagt Reitzenstein.

Seit 2007 verdoppelten sich die bundesweiten Einnahmen aus der Erbschaftssteuer und lagen 2020 bei 8,6 Milliarden Euro. Allein Bayern hat 2020 rund 87 Millionen mehr an Erbschaftssteuer eingenommen als im Jahr zuvor. Für Reitzenstein steht eins fest: Die Bewertung muss geändert werden.

So sieht es auch der Eigentümerverband Haus und Grund. Sozial eingestellte Vermieter und deren Erben treffen die hohe Erbschaftssteuer besonders hart, heißt es vom Verband. Wer dagegen Maximalmieten einnimmt, hat genügend Kapital, um die Steuer zu bezahlen oder Kredite dafür aufzunehmen. Wird ein Objekt beispielsweise an einen Investor verkauft, hätte das auch schwerwiegende Folgen für die Mieter. „Dann weht womöglich ein anderer Wind im Haus. Dann ist Schluss mit sozial verträglichen Mieten“, sagt Rechtsanwalt Stürzer.

([/vermishtes/article237851723/Airbnb-in-Paris-Wohnung-ohne-Erlaubnis-vermietet-221-000-Euro-Strafe.html](#))

Um diese Entwicklung zu vermeiden, fordert Haus und Grund, den Wert nicht mehr nach Bodenrichtwerten zu ermitteln, sondern anhand des Ertrags, den eine Immobilie abwirft. Denn dann wäre die Bewertung in den meisten Fällen niedriger – und damit auch die Erbschaftsteuer.

Vermögenserben sollen Betriebserben gleichgestellt werden

Dem stimmt auch Reitzenstein zu. Weil sein Haus denkmalgeschützt ist, übersteigen die Kosten die Einnahmen oftmals. „Letztens habe ich eine 300 Jahre alte Eiche auf dem Grundstück als Naturdenkmal schützen lassen. Das hat mich etwa 5000 Euro gekostet.“ Er sei nicht gegen eine Erbschaftssteuer, „aber sie muss sich im Rahmen halten“, sagt Reitzenstein. Eine Bemessung nach Ertrag könne ein Anreiz für Eigentümer sein, die Mieten nicht zu erhöhen.

Eine Alternative zur Erhöhung der Freibeträge wäre eine Freistellung von Erben, die sich verpflichten, Mieten für einen bestimmten Zeitraum konstant zu halten. „Wir fordern eine Gleichstellung zu Betriebserben, die von der Erbschaftssteuer verschont bleiben, wenn sie Arbeitsplätze für eine gewisse Zeit erhalten“, sagt Stürzer und rät: Anstatt auf die Politik zu vertrauen, sollten Eigentümer selbst tätig werden. „Alle zehn Jahre kann man Eigentumsanteile steuerfrei als Schenkung übertragen, allerdings wird das zunehmend wirkungslos, weil die Freibeträge so niedrig sind.“ ([/finanzen/immobilien/plus237548511/Eigentuemerversammlung-Kein-Treffen-seit-drei-Jahren-Das-kann-teuer-werden.html](#))

Je früher man also damit anfängt, desto größer sind die Erfolgsaussichten. „Wer vor zehn Jahren damit begonnen hat, hat sich möglicherweise Steuern im sechs- oder siebenstelligen Bereich gespart“, sagt Stürzer. Eigentümer sollten sich jedoch von Experten beraten lassen und wichtige Vorkehrungen treffen, um die eigenen Rechte sicherzustellen.

Auch Reitzenstein hat vor ein paar Jahren angefangen, seinen Kindern Anteile zu übertragen. Mittlerweile seien die Freibeträge aber ausgeschöpft. „Meine Frau sagt, es wäre zu spät“, sagt der ehemalige Lehrer. „Im Moment ist nur etwa ein Zehntel des Wertes in den Händen meiner Kinder, es löst das Problem also nicht.“ Vor allem, weil der Immobilienboom immer weiter zu den steigenden Marktpreisen beitrage, und das Grundstück weiter an Wert gewinnt. An den schlimmsten Fall möchte Reitzenstein trotzdem nicht denken – das Haus soll in Familienbesitz bleiben.