

Ein Erbe, das man sich kaum leisten kann

Ein Fall in der Au zeigt: Erbschaftssteuer ist zum Mietpreistreiber geworden

VON LEONI BILLINA

Prächtig sieht es aus, sein Haus. Und dennoch fällt es Wolfgang Donhärl beim Foto-termin vor dem Mehrfamilien- enblock schwer zu lächeln. Aus gutem Grund: Nach dem Tod der Mutter haben er und seine Schwester im Jahr 2017 das Gebäude an der Aurbacherstraße geerbt. Nun ist Erbschaftssteuer fällig – eine Million Euro! „Dafür musste ich erst mal einen Kredit aufnehmen“, so Donhärl. Die Steuer bemisst sich am Bodenrichtwert. Der lag 2017 für das Haus in der Au bei 8,7 Millionen Euro. Dieser Betrag wurde besteuert.

Eine Million Euro Schulden schleppt Donhärl nun mit sich herum. „Wie will man das als sozialer Vermieter kompensieren?“, fragt er. Der Münchner verlangt von seinen Mietern Beträge unter dem Mietspiegel. Ihm gehe es nicht um Gewinn, sondern um gute und langfristige Mietverhältnisse.

Es ist kein Einzelfall. „Viele Erben können ihre Steuern nicht mehr bezahlen“ sagt Anwalt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund. Das hat weitreichende Folgen für die Mieterschaft. „Die Erbschaftssteuer ist zum Mietpreistreiber geworden“, sagt Stürzer. Denn um Darlehen zu bedienen, sind viele Vermieter gezwungen, Mieten zu erhöhen – oder ihr Haus verkaufen. Meist nicht an privat, sondern an einen Investor. „Und dann weht ein anderer Wind im Haus“, so Stürzer.



Wolfgang Donhärl vor seinem Haus an der Aurbacherstraße: 2017 hat er das Mehrfamilienhaus geerbt, rund eine Million Euro Erbschaftssteuer musste der Münchner zahlen.

FOTOS: SCHLAF, DPA, KRAWCZYK

„Es ist ein Problem, das viele Politiker nicht sehen“, sagt der Anwalt. Bei einem Treffen mit der Bundestagsabgeordneten Claudia Tausend (SPD) hat Stürzer drei Forderungen formuliert: Steuerfreibeträge anpassen und regionalisie-

ren. Die Freibeträge werden bundesweit gleich bemessen – in teuren Regionen wie München haben Erben von Immobilien das Nachsehen. Zweitens sollte sich die Erbschaftssteuer nicht nach dem Bodenwert richten, sondern

nach den Erträgen, die das Haus abwirft. Verlangt ein Vermieter moderate Mieten, müsse das steuerlich berücksichtigt werden. Zuletzt: Wenn ein Eigentümer sich verpflichtet, die Mieten nach einer Erbschaft nur in be-

stimmtem Rahmen zu erhöhen, sollte er teils von der Erbschaftssteuer befreit werden. Donhärl ergänzt: Es könne dazu einen Eintrag ins Grundbuch geben – bei Verkauf des Hauses würde dann die gesamte Erbschaftssteuer fällig.



Anwalt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund



Anwalt Volker Rastätter vom Mieterverein München

Stürzer: „Viele denken: Wenn einer ein Mietshaus hat, ist das ja Jammern auf hohem Niveau. Aber an die Auswirkungen für die Mieter denken die wenigsten.“ Man müsse die langfristige Entwicklung im Blick haben, sagt Donhärl: „Die Stadt wechselt langsam den Besitzer.“

„Jeder Verkauf an einen Investor führt in der Regel dazu, dass viele Mieter ausziehen müssen, weil sie sich mittelfristig die Miete nicht mehr leisten können“, sagt Volker Rastätter vom Mieterverein München. Eine mögliche Lösung: „Die hohe Erbschaftssteuer kann für faire Vermieter, die für ihre Mieter günstige Mieten erhalten wollen, dadurch reduziert werden, dass sie gestundet und auch teilweise erlassen wird – solange sie so fair handeln.“