

Steuer-Schock! Münchner muss für Haus Kredit aufnehmen

Prächtigt sieht es aus, sein Haus. Und dennoch fällt es Wolfgang Donhärle beim Fototermin vor dem riesigen Mehrfamilienblock schwer zu lächeln. Aus gutem Grund: Nach dem Tod der Mutter haben er und seine Schwester das Gebäude in der Aurbacherstraße 2017 geerbt. Die Folge: Die Erbschaftsteuer wurde fällig. Und die beträgt eine Million Euro! „Dafür musste ich erst mal einen Kredit aufnehmen.“

Die Steuer bemisst sich am Bodenrichtwert. Der lag 2017 für Donhärles Haus in der Au bei 8,7 Millionen Euro. Dieser Betrag wurde besteuert. Die eine Million Euro Schulden schleppt er nun mit rum. „Wie will man das als sozialer Vermieter kompensieren?“ Er verlangt von seinen Mietern eh Beträge unter dem Mietspiegel. Ihm gehe es nicht um Gewinn, sondern um gute und langfristige Mietverhältnisse.

Donhärles Situation beschreibt ein grundsätzliches Problem für private Vermieter, sagt Anwalt Rudolf Stürzer vom Verein Haus und Grund. „Viele Erben können ihre Steuern nicht mehr bezahlen.“ Was erst klingt wie ein Luxusproblem, hat weitreichende Folgen für die Mieterschaft. „Die Erbschaftsteuer ist zum Mietpreistreiber geworden“, sagt Stürzer. Denn um Darlehen zu bedienen, sind viele Vermieter gezwungen, Mieten zu erhöhen – oder gleich zu verkaufen. Dann kauft in der Regel kein Privater, sondern ein Investor. „Und dann weht ein anderer Wind im Haus“, so Stürzer. „Es ist ein Problem, das viele Politiker nicht sehen“, fügt der Anwalt an. Aus diesem Grund haben sich er und Donhärle am Montag mit der Bundestagsabgeordneten Claudia Tausend (SPD) getroffen – um eine politische Debatte auf Bundesebene anzuregen.

Drei Forderungen formuliert Stürzer: Steuerfreibeträge anpassen

Mein Erbe kostet mich eine Million!



Wolfgang Donhärle vor seinem Haus an der Aurbacherstraße
Fotos: Schlaf, Jantz



Anwalt Rudolf Stürzer von Haus und Grund

und regionalisieren. Die Freibeträge werden bundesweit gleich bemessen – in teuren Regionen wie München haben Erben von Immobilien

das Nachsehen. Zweitens sollte sich die Erbschaftsteuer nicht nach dem Bodenwert richten, sondern nach den Erträgen, die das Haus abwirft. Heißt: Verlangt ein Vermieter moderate Mieten, müsse das steuerlich berücksichtigt werden. Zuletzt: Wenn ein Eigentümer sich verpflichtet, die Mieten nach einer Erbschaft nur in bestimmtem Rahmen zu erhöhen, sollte er teils von der Erbschaftsteuer befreit werden. Donhärle

ergänzt: Es könne dazu einen Eintrag ins Grundbuch geben – bei Verkauf des Hauses würde dann die gesamte Erbschaftsteuer fällig.

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.“ Und man müsse die langfristige Entwicklung im Blick haben, sagt Donhärle: „Die Stadt wechselt langsam den Besitzer.“ LEO

Das sagt der Mieterverein

Auch Volker Rastätter vom Mieterverein München sieht in der Regelung bei der Erbschaftsteuer ein mögliches Problem für Mieter. „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 Rastätter. Eine mögliche Lösung wäre für ihn: „Die hohe Erbschaftsteuer 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.“