

# Eine Stadt im Steuer-Schock

Eine Immobilie zu erben, ist für viele eher Fluch als Segen. Die Erbschaftsteuer kann sich kaum einer leisten – vor allem im hochpreisigen München. Deshalb schlägt nun der Haus- und Grundbesitzerverein Alarm.

VON ISABEL WINKLBAUER

Die Erbschaftsteuer ist seit Monaten ein Wahlkampfthema in ganz Bayern – und man darf annehmen, dass gerade die Münchner da hellhörig werden. Hier, wo Immobilien zigfach teurer sind als in manchen ländlichen Regionen, wird auch entsprechend mehr Erbschaftsteuer fällig. Mittlerweile haben die Preise ein Niveau erreicht, das den Haus- und Grundbesitzerverein Alarm schlagen lässt.

Jeden Monat melden sich hier hunderte Immobilienbesitzer, weil sie nicht wissen, wie sie ihr Haus für die Nachkommen retten sollen. „Unsere Rechtsberatungen zum Steuer-Erbrecht haben sich vervielfacht“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. Und: „Die Leute sind in heller Aufregung.“ Die Zahl der zum Kauf angebotenen Häuser und Wohnungen ist in München innerhalb eines Jahres um 55 Prozent gestiegen.

Grund laut Stürzer: die explodierenden Bodenrichtwerte. Damit schießen Erbschaft- und Schenkungsteuer ebenfalls in die Höhe. Oft muss derjenige, der auf diesem Weg ein Haus bekommt, Millionenbeträge zahlen. Geld, das die meisten Erben nicht parat haben. Die aktuellen Freibeträge von 400 000 Euro pro Kind sind nach Meinung vieler Hausbesitzer nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Folge: Die Erben müssen verkaufen. Wenn es um vermietete Wohnungen geht, steigen in der Regel die Preise. „Denn solche Erbhäuser kaufen keine Privatleute, sondern ausländische gewerbliche Investoren. Und die erhöhen die Mieten, wie es nur geht“, sagt Stürzer. Letztes Jahr seien 60 Immobilien mit zusammen 2000 Wohnungen der Stadt zum Kauf angeboten worden. Doch auch die Stadt könne ja nicht alles kaufen, um die Mieten zu retten.

Was die Lage laut Stürzer zusätzlich erschwert, sind die Kreditzinsen. „Sie sind von einem auf vier Prozent gestiegen. Wobei viele Erben aufgrund ihres Alters – meist über 60 – sowieso keinen Kredit mehr bekommen, mit dem sie die Steuer abbezahlen könnten.“

Unsere Zeitung hat mit zwei Münchnern gesprochen, die vom Steuer-Schock betroffen sind.



Will keine Schulden vererben: Wolfgang Mirlach vor seinen Wohnungen im Glockenbachviertel.

FOTOS: OLIVER BODMER



Von Investoren angefragt: Michael Rieder vor seinem Acht-Parteien-Haus in der Oberen Au.

## Investoren fragen ständig an

Michael Rieder (67) besitzt zusammen mit seiner Schwester ein denkmalgeschütztes Haus in der Oberen Au. Er sagt: „Unser Haus dürfte um die acht Millionen Euro wert sein. Zu viel also, um es in Zehn-Jahres-Häppchen den Erben zu überschreiben. Ich habe zwei, meine Schwester drei Kinder. Wenn die einmal Hunderttausende Erbschaftsteuer zahlen müssen, verkaufen sie. Und dann wäre

Schluss mit den Mieten von derzeit zwölf Euro pro Quadratmeter. Ich würde gerne ein fairer Vermieter bleiben, mir ist eine harmonische Hausgemeinschaft wichtig. In dem Haus befinden sich acht Mietwohnungen zu je 80 Quadratmeter und drei Gewerbeeinheiten. Das Dachgeschoss kann zu zwei Eigentumswohnungen ausgebaut werden: ein Filet für Investoren. Deren Agenturen fragen mich zwei Mal im Jahr, ob ich verkaufen will, obwohl ich abgelehnt habe.

## Die Zehn-Jahres-Strategie

Jedes Elternteil kann jedem Kind 400 000 Euro steuerfrei vererben oder schenken. Das heißt, dass ein Paar zwei Kindern 1,6 Millionen vermachen kann. Ehe- und Lebenspartner bekommen 500 000 Euro steuerfrei. Diese Freibeträge können alle zehn Jahre neu genutzt werden. Immobilien verschenkt/vererbt man also am besten in Zehn-Jahres-Stückchen.

Man müsste vererbte Immobilien behandeln wie vererbte Firmen: Wer statt Arbeitsplätzen Wohnungen sichert, wird von der Erbschaftsteuer befreit. Oder man sollte die Steuer verwenden, um Heizungen klimagerecht zu modernisieren. Auch sollte die Bewertungsgrundlage anders sein. Der Bodenrichtwert wird ja von den Verkehrswerten im Umfeld bestimmt, ist also spekulativ getrieben. Fair wäre eine Besteuerung auf Grundlage von Mieterträgen.

Um das Gebäude als Mietshaus zu erhalten, planen wir die Gründung einer Familiengesellschaft. In der kann keiner ohne die Zustimmung der anderen verkaufen.“

## Nicht nur Schulden vererben

Wolfgang Mirlach (57) erzählt: „Mir gehören zwei Eigentumswohnungen im Glockenbachviertel, die zusammen ungefähr eine Million Euro wert sind. Der eine Mieter zahlt für 45 Quadratmeter 620 Euro, der andere für 65 Quadratmeter 750. Wenn mein Sohn das einmal erbt, ist das nicht zu halten. Ich weiß eigentlich gar nicht, was dann passieren soll. Ich befürchte, dass er die Woh-

nungen verkaufen müssen wird, um überhaupt nur unser Einfamilienhaus in Sauerlach halten zu können. Auch für dieses wird ja Erbschaftsteuer fällig. Da ich die Wohnungen als Sicherheit für meine Firma brauche, kann ich sie ihm nicht jetzt schon überschreiben. Aber ich will ihm doch nicht nur Schulden vererben!

Seit der Glockenbach ein In-Viertel geworden ist, haben sich hier die Immobilienwerte vervielfacht. Ich habe meiner Schwester 2007 eine unsanierte Wohnung für 244 000 Euro verkauft – die ist jetzt für 660 000 inseriert. Und es geht immer schneller weiter. Ende letzten Jahres hat meine Schwester eine ihrer Wohnungen an einen Mann verkauft, der angeblich selbst einziehen wollte, für 659 000 Euro. Jetzt ist die Wohnung saniert und steht derzeit für 935 000 Euro zum Verkauf. Dabei hat unser Großvater nach dem Krieg diese Wohnungen gekauft. Unsere Eltern haben mit harter Arbeit die Hypotheken abgearbeitet. Dafür, dass meine Eltern den Buckel krumm gemacht haben, möchte ich für unsere Familie etwas erhalten. Aber wie soll das hier in 20 Jahren aussehen?“