

► Steuer-Schock für Hausbesitzer



So kassiert der Staat Erben ab!

SEITE 3

Haus-Erben: Staat kassiert ab – Viele müssen verkaufen

Die Erbschaftssteuer 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 Erbschaftssteuer 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

Eine Stadt im Steuer-Schock

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 Bodenrichtwer-



Rudolf Stürzer.

Foto: Sigi Jantzi

te. Damit schießen Erbschafts- und Schenkungssteuer 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 Hausbe-

sitzer 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 Kredit-Zinsen. „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.“ ISABEL WINKLBAUER

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 € steuerfrei. Diese Freibeträge können alle zehn Jahre neu genutzt werden. Immobilien verschenkt/vererbt man also am besten in Zehn-Jahres-Stückchen.



Michael Rieder (67) vor seinem Achteiparteien-Haus in der Oberen Au.



Wolfgang Mirlach (58) vor seinen Wohnungen im Glockenbach.

Fotos (2): Oliver Bodmer

„Investoren fragen ständig bei mir an“

Michael Rieder (67) erzählt 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 Erbschaftssteuer zahlen müssen, verkaufen sie. Und dann wäre Schluss mit den Mieten von derzeit 12 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.

Man müsste vererbte Immobilien behandeln wie vererbte Firmen: Wer statt Arbeitsplätzen Wohnungen sichert, wird von der Erbschafts-

steuer 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.“

„Ich will 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 Wohnungen verkaufen müssen wird, um überhaupt nur unser Einfamilienhaus in Sauerlach halten zu können. Auch für dieses

wird ja Erbschaftssteuer 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?“