



vom 04.06.2023

# Erbschaftssteuer frisst München: Der Staat kassiert ab, viele Erben müssen verkaufen

Artikel von Isabel Winklbauer



Die Erbschaftssteuer belastet Münchens Immobilienbesitzer - und befördert den Ausverkauf der Stadt.

Die Erbschaftssteuer ist seit Monaten ein Wahlkampfthema in 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 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.



Rudolf Stürzer, Vorsitzender der Haus und Grund München

Grund laut Stürzer: die explodierenden Bodenrichtwerte. Mit diesen 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



vom 04.06.2023

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. Und das bedeutet in der Regel, dass die Mieten in diesen Immobilien steigen. „Denn solche Erbhäuser kaufen keine Privatleute, sondern ausländische gewerbliche Investoren aus den USA, Russland, Asien und von anderswo. 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. „Das ist ein Novum“, so Stürzer, „bisher war der Verkauf an die Stadt eine Notlösung.“ 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.“ Außerdem belastet die angekündigte Zwangsmodernisierung der Heizungen die Immobilienerben.

Fazit: „Unsere Forderungen gehen weit über die Erhöhung der Freibeträge hinaus. Am besten wäre es, Immobilienerbschaften wie Firmenerbschaften zu behandeln. Wer Wohnungen und moderate Mieten sichert, sollte finanziell entlastet werden.“



Michael Rieder wird unentwegt von Investoren angeschrieben, obwohl er nicht verkaufen will.



Wolfgang Mirlach vor dem Haus im Glockenbach, in dem er zwei Wohnungen besitzt