

Erbschaft: Wege aus der Steuerfalle

Wenn Immobilien zur Riesenbelastung für die Nachkommen werden – Was Experten raten

Zwölf Millionen Euro: So viel war das Mehrfamilienhaus in der Au wert, als Wolfgang Donhär (58) und seine Schwester es 2017 erbten. Die Konsequenz: Eine Million Euro Steuern mussten sie zahlen. „Das ging nur dank eines Kredits. Doch den zahlen wir bis Mitte 80 ab“, sagt Donhär. Der Münchner Fall zeigt: Die Steuer frisst das Erbe auf – oft kommt es zum Verkauf. Wie das verhindert werden kann, erklären Experten in unserer Zeitung.

„Es gibt nicht viele Themen, die so emotional diskutiert werden“, sagt Rudolf Stürzer, Geschäftsführer des Immobilienbesitzer-Vereins Haus und Grund München. Denn war die Erbschaftsteuer lange eine eher untergeordnete Einnahmequelle im Staatshaushalt, habe sich ihr Aufkommen in den letzten 20 Jahren gewaltig erhöht: „2007 betrug das Steueraufkommen aus der Erbschaftsteuer bundesweit 3,8 Milliarden Euro. Im letzten Jahr waren es 3,6 Milliarden Euro – allein in Bayern.“

Gerade aus dem Haus- und Wohnungseigentum resultiere die gewaltige Steigerung der Erbschaftsteuer – in erster Linie bedingt durch die seit der Finanzkrise 2008 „explosionsartig gestiegenen Bodenrichtwerte“. Stürzers Beispiel aus der Praxis: ein klassisches Münchner Mietshaus in der Maxvorstadt mit 15 Wohnungen und 1000 Quadratmetern Wohnfläche. 2004 war das Gebäude noch zwei Millionen Euro wert – 2023 waren es bereits zehn Millionen. Fielen vor 20 Jahren dafür 380 000 Euro Steuern an, waren es 2023 nunmehr 2,3 Millionen.

„Die Steigerung beträgt hier 600 Prozent“, mahnt Stürzer. „Damals konnte die Erbschaftsteuer mit den Mieten finanziert und das Haus gehalten werden.“ Aber: „Nach dem Erbfall im letzten Jahr können mit den derzeitigen Mieten nicht einmal die Zinsen für ein entsprechendes Darlehen gezahlt werden. Geschweige denn die Tilgung.“ Fraglich sei zudem, ob der jetzt knapp 60-jährige Erbe überhaupt noch ein Darlehen in Höhe der Erbschaftsteuer bekomme.

Kommt es zum Verkauf, ist der Käufer oft gewerblich – die Zahl der Investoren nimmt zu. Und dann „weht ein anderer Wind im Haus“, fürchtet Stürzer. „Da werden die Mieten bis



Wolfgang Donhär hat das Mehrfamilienhaus seiner Familie halten können, musste aber eine Million an Steuern zahlen.

MARCUS SCHLAF

zum letzten Cent erhöht und Mieter „hinausmodernisiert“.

Doch welche Möglichkeiten gibt es, Eigentümer und Mieter zu schützen? „Am bekanntesten ist das Modell, Immobilien frühzeitig auf die Erben zu überschreiben“, sagt Immobilien-Experte Thomas Aigner. Die

Schenkung sei steuergünstiger, „und man kann die Freibeträge mehrfach ausnutzen“. 500 000 Euro für Ehegatten und 400 000 pro Kind sind möglich – jedoch nur alle zehn Jahre. Für die steuerfreie Übertragung von Millionensummen müsste man trotz kreati-

ver Steuergestaltung über 100 Jahre werden.

Vorteil aber: Der Schenker kann sich „ein Nießbrauchrecht einräumen lassen und dadurch weiterhin in der Immobilie wohnen oder sie vermieten“, sagt Aigner. „Außerdem besteht die Möglichkeit, vertraglich Rückforderungsrechte und Rückfallklauseln zu vereinbaren, um die Schenkung wieder rückgängig machen zu können.“ Hat der Eigentümer mehrere Nachkommen, könne die Schenkung aber kompliziert werden – etwa, wenn nur eins von mehreren Kindern bedacht wird. Die erbrechtlichen Konsequenzen gilt es zu bedenken und zu regeln.

„Überträgt man hingegen die Immobilie zu gleichen Teilen auf alle Kinder, entsteht eine Eigentümergemeinschaft der Geschwister. Das ist oft ge-

nug eine Herausforderung, die regelrecht zur familiären Belastungsprobe werden kann, da Reparaturen, Umbauten oder Renovierungen von allen Seiten abgesegnet werden müssen“, sagt Aigner. Um das zu vermeiden, entscheiden sich „viele Eigentümer dann doch lieber für einen Verkauf zu Lebzeiten.“ Weiterer Verkaufsgrund seien Sanierungsaufgaben, „die in Zukunft noch verschärft werden“.

Angepasst wurden die Freibeträge seit 2009 nicht, obwohl die Gebäudewerte explodieren – für Stürzer „skandalös.“ Wenn sich nichts ändere, werde die Steuer „ein K.o.-Kriterium für den privaten Hausbesitz sein“. Das wäre eine Katastrophe, „auch für die Mieter“.

Eine Alternative: „Wer sich verpflichtet, Mieten über mehrere Jahrzehnte nach dem Erb-



Rudolf Stürzer von Haus und Grund.



Beatrix Zurek vom Mieterverein.



Thomas Aigner von Aigner Immobilien.

fall sehr niedrig zu halten, sollte von der Erbschaftsteuer befreit werden“, fordert Beatrix Zurek, Vorsitzende des Mietervereins. „So könnte konkret festgelegt werden, dass sich die Mieten 30 Jahre lang bis maximal zehn Prozent unter dem Mietspiegel bewegen müssen. „So eine Lösung wäre eine faire Regelung. Denn nicht jeder, der Immobilien erbt, geht mieterfreundlich damit um. Deswegen sollen nur die Erben von der Erbschaftsteuer befreit werden, die sozial vermieten.“

„Wer mehr als 300 Wohnungen hat, kann steuerfrei verschenken oder vererben und muss sich auch an keine sozialen Auflagen im Gegenzug halten“, erklärt Zurek. „Dies bedarf auch einer Änderung.“ Große Firmen haben es also leicht – einzelne Bürger nicht.

ANDREAS THIEME