

Diskussion über die Erbschaftssteuer trifft den Nerv vieler

„Dauerthema Erbschaftssteuer: Die Effekte der ‚Neidsteuer‘ auf Miet- und Kaufpreise“. So lautete das Thema des „münchner immobilien fokus“, der jetzt im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Steuerberatung Aconsis GmbH.

Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- & Grundbesitzervereins München. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftssteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen, wie uns Aigner Immobilien in seiner neuesten Pressemitteilung berichtet. Durch den Abend führte der Journalist Sebastian Krass.

Als vor 20 Jahren in München ein Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro vererbt wurde, fielen 380.000 Euro Erbschaftssteuer an. Beim erneuten Erbfall im Jahr 2022 betrug die Steuerlast 2,3 Mio. Euro – eine Steigerung von 600 %. Die Mieten wiederum stiegen während dieser Zeit um 40 %. „Damals hat der Erbe die Steuer über die Mieten solide finanziert und konnte das Haus halten. Heute geht das nicht mehr“, erläuterte Stürzer in seinem Vortrag, der den diesjährigen „münchner immobilien fokus“ einleitete.

Vor einem vollbesetzten Saal im Literaturhaus beschrieb Stürzer die Problematik, die mit der Berechnungsart der Erbschaftssteuer einhergeht. Da diese sich am Bodenwert orientiert, der in den vergangenen Jahren gerade in München massiv gestiegen ist, sei die Steuer für die meisten Erben nicht mehr finanzierbar. Der Verkauf an Investoren sei die Folge: „Und dann weht für die Mieter ein anderer Wind.“

Stürzer nannte zwei Gründe, warum die Erbschaftssteuer in Deutschland ein „heißes Eisen“ sei: Zum einen sei sie aufgrund der hohen Bodenpreise eine nicht unerhebliche Einnahmequelle für den Staat geworden. 2007 betrugen die Einnahmen über die Erbschaftssteuer bundesweit 3,8 Mrd. Euro. 2023 waren es 3,6 Mrd. Euro. Allerdings nur in Bayern. Zum anderen sei das Thema Neid mit der Steuer verknüpft. „In Deutschland herrscht der Gedanke vor: Die Eigentümer sind ja alle reich.“

Problematisches Bild des privaten Vermieters

Die angeschnittenen Aspekte wurden in der anschließenden lebhaften Diskussion von den Podiumsteilnehmern aufgegriffen und vertieft. Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH, wies darauf hin, dass die Debatte hierzulande durch die ausgeprägte Mieterkultur erschwert werde. Die Politik habe eher diese Klientel im Blick und nicht die Eigentümer. „Und was man ja auch gerne mal vergisst: Diese Immobilien wurden mal gebaut oder gekauft – und zwar mit versteuertem Geld. Aber das ist halt unsere Steuerkultur.“

Steuerberaterin Agnes Fischl-Obermayer, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACONSIS, machte nochmal deutlich, wie problematisch die Wahrnehmung des Vermieters seitens der Politik sei. „Viele Vermieter wollen sozial vermieten, bekommen aber Probleme mit dem Finanzamt, wenn sie zu weit unter der ortsüblichen Miete sind. Das könnte man ändern, aber das ist nicht gewollt: Man ist der Meinung, dass der Vermieter dann Steuerhinterziehung begeht!“

Steuersatz nach den Mieteinnahmen zu bemessen gefordert

Schnell wurde deutlich, dass eine sachliche Auseinandersetzung zwischen Immobilienwirtschaft und Politik über die Erbschaftssteuer an dem Bild des Eigentümers bzw. Vermieters scheitert. Dabei gehe es gar nicht um eine komplette Abschaffung, sondern um eine Änderung, wie Wolfgang Donhär, selbst Immobilienerbe, betonte. Donhär konnte nur mit einem Kredit für die 1 Mio. Euro hohe Steuerlast den Verkauf seines Familienbesitzes abwenden, musste dafür aber die Mieten drastisch erhöhen. Er plädiert dafür, den Steuersatz nicht nach dem Grundstückswert, sondern nach den Mieteinnahmen zu bemessen. Zugleich nahm Donhär ein Missverhältnis im Steuerrecht in den Blick: „Wenn ich keine 14, sondern 301 Wohnungen hätte, dann wäre ich eine Wohnungsbaugesellschaft und müsste überhaupt keine Erbschaftssteuer zahlen. Wir als kleine Vermieter werden relativ hoch besteuert – wer aber deutlich mehr Vermögen besitzt, ist befreit. Diese Ungerechtigkeit sollte man mal in den Blick nehmen.“



„Es gäbe Alternativen für die Erbschaftssteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen“, so Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München im Einsatz für Eigentümer (und Mieter) bei seinem Impulsvortrag.

Ähnlich sieht es die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbund Landesverbandes Bayern, Monika Schmid-Balzert. Sie lehnt eine Abschaffung ab, weil die Einnahmen der Allgemeinheit zugutekämen. „Aber wenn ein Vermieter bezahlbaren Wohnraum vermietet und erhält, soll man ihm bei der Steuer entgegenkommen. Das wurde leider bei der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit verpasst. Da hätte man für die sozialen Vermieter nachsteuern können.“

Realistische Wahrnehmung der Immobilienpreise

Bei Donhär's Forderung, die „haltlose Bodenspekulation“ zu unterbinden, gab es Applaus – ein Umstand, der den Präsidenten des Haus- & Grundbesitzervereins Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, irritierte. Da sehe man, wie Immobilienpreise wahrgenommen würden. „Fakt ist: Wer vor 50 Jahren den DAX oder eine Immobilie gekauft hätte, stünde mit dem DAX heute besser da. Rein nominal, vom Wert her, ist es nicht der Fall, dass ist in den letzten Jahren eine haltlose Spekulation entstanden ist. Das lässt sich in allen Bereichen ablesen. Das Einzige, was überhaupt noch dämmend auf den Verbraucherpreisindex wirkt, sind die Mieten. Das ist die Realität.“

Auch Thomas Aigner legte Einspruch ein bei der Idee, den Bodenwert einzufrieren. Um eine Stadt zu entwickeln, müsse es Möglichkeiten geben. „Der Bodenwert wird abgeleitet aus unbebauten Grundstücken – genau da muss man ansetzen. Da muss man nicht einfrieren. Das wäre so, als würde man eine Käseglocke drüberstülpen. Aber der Käse wird dadurch nicht frischer.“

Nach der Podiumsdiskussion sorgte das Thema zwischen Zuhörern und Teilnehmern noch lange für Gesprächsstoff.

Im kommenden Jahr geht die Veranstaltungsreihe „münchner immobilien fokus“ in eine neue Runde. Der genaue Termin sowie das Thema werden rechtzeitig bekannt gegeben.

www.aigner-immobilien.de
www.aconsis.de
www.hug-m.de
www.mein-immostar.de/ratgeber