



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

ANZEIGE



Lebhafte Diskussion auf dem Podium



Vollbesetzter Saal im Literaturhaus



RA Rudolf Stürzer hält den Impulsvortrag

Erbschaftsteuer – „Neidsteuer“ ist Mietpreistreiber

„Dauerthema Erbschaftsteuer: Die Effekte der ‚Neidsteuer‘ auf Miet- und Kaufpreise“. So lautete das Thema des münchener Immobilienfokus, der am 24. Oktober im Literaturhaus stattfand. Zu der bis auf den letzten Platz besetzten Veranstaltung geladen hatten die Aigner Immobilien GmbH sowie die Acconis GmbH Steuerberatung. Eröffnet wurde das Thema durch einen Impulsvortrag von Rudolf Stürzer, dem Vorsitzenden von Haus + Grund München. Deutlich wurde: Es gäbe Alternativen für die Erbschaftsteuer, doch die Politik hat kein Interesse daran, sie zu ändern oder abzuschaffen. 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 Erbschaftsteuer 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 allein finanziert und konnte das Haus halten. Heute geht das nicht mehr“, erläuterte Rudolf Stürzer in seinem Vortrag, der den diesjährigen münchener Immobilienfokus einleitete.

Vor einem vollbesetzten Saal im Literaturhaus beschrieb der Vorsitzende von Haus + Grund München die Problematik, die mit der Berechnungsart der Erbschaftsteuer 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 Erbschaftsteuer 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 Erbschaftsteuer 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 eng verknüpft. „Erben sei leistungsloser Erwerb und müsse daher kräftig besteuert werden“ wird häufig argumentiert.

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.“

Agnes Fischl-Obermayer, Steuerberaterin, Fachanwältin für Erbrecht und Geschäftsführerin von ACCONSIS, 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!“

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.“



v.l.n.r.: Dr. Wolfgang Donihärl, Thomas Aigner, Monika Schmid-Balzert, Agnes Fischl-Obermayer, Sebastian Krass, Dr. Kai H. Warnecke, Rudolf Stürzer

Schnell wurde deutlich, dass eine sachliche Auseinandersetzung zwischen Immobilienwirtschaft und Politik über die Erbschaftsteuer an dem Bild des Eigentümers bzw. Vermieters scheitert. Dabei gehe es gar nicht um eine komplette Abschaffung, sondern um eine Änderung, wie Wolfgang Donihärl, selbst Immobilienberater, betonte. Donihärl 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 Donihärl ein Missverhältnis im Steuerrecht in den Blick: „Wenn ich keine 14, sondern 301 Wohnungen hätte, dann wäre ich eine Wohnungsbaugesellschaft und müsste überhaupt keine Erbschaftsteuer 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.“

Bei Donihärls Forderung, die „haltlose Bodenspekulation“ zu unterbinden, gab es Applaus – ein Umstand, der den Präsidenten von Haus + Grund 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 abgletet aus unbauten 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.“

Neuer Grundsteuerhebesatz

Neue Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Mit Beschluss des Münchner Stadtrats wurde der Grundsteuerhebesatz von derzeit 535% auf 824% erhöht. Begründet wurde dies damit, dass die sog. Aufkommensneutralität gewahrt werden muss. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem eingerechneten „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren – zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird. Die Schuld für dadurch eintretende Grunderhöhungen schiebt die Stadt auf das Flächenmodell des Freistaates Bayern. Dies ist unersörs und parteipolitisch bedingt. Die Stadt hätte es selbst in der Hand gehabt, durch eine moderate Erhöhung des Hebesatzes Eigentümer und Mieter vor drastischen Erhöhungen zu bewahren.

Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuregelung, wissen mehr als 90 % aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen. In einer Pressekonferenz Anfang Oktober hat die Münchner Stadtkämmerei verkündet, dass die Bescheide erst „ab Januar 2025“ verschickt werden d.h. erst irgendwann im Laufe des nächsten Jahres werden Münchens Hauseigentümer und Mieter wissen, was sie ab 1. Januar bezahlen müssen. Ein historisch einmaliger Vorgang, der nicht damit entschuldigt werden kann, dass es Bürger in anderen Städten und Gemeinden nicht besser geht. Und wieder Wasser auf die Mühlen derer, die überzeugt sind, dass in unserem Staat immer weniger funktioniert und die ihren Unmut darüber bei den nächsten Wahlen zum Ausdruck bringen werden.

Grundsteuer selbst berechnen

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer.

Beispiel: Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuermessbescheid mitgeteilte Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 (€ 101,67 * 824 %).

Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell – wie in vielen anderen Bundesländern – lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städtischen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks – anders als die Werte – i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über 6 Jahre

Exklusiv für Mitglieder von Haus+Grund München:

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung
- // 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr inkl. monatlich erscheinender Fachzeitschrift – seit 22 Jahren unverändert



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1,3}, RAin Florentina Mantschepf³, Eva Stürzer, RAin Katharina Röbler, RAin Claudia Finsterlin^{1,4}, RAin Ariane Schlegel³, RA Georg Hopfensperger³ – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker – Vorstandsassistentin, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayr, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle², StB Andreas Jovanic¹, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{3,5}, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{3,5}, RA Martin Sauer³, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki¹, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{2,7}, RA Julian Cato Mantschepf³, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁸, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer⁸, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener³, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz⁴

¹ Fachanwältin für Steuerrecht, ² Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ³ Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ⁴ Fachanwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin