

ANZEIGE



Erbschaftsteuer – Wirtschaftsweise schlagen Lebensfreibetrag vor Retten, was noch zu retten ist - auch für Münchens Mieter

Die Diskussion um die Erbschaftsteuer ist so alt wie die Steuer selbst. Aber die Diskussion der letzten Monate sollte vor allem Immobilieneigentümern und insbesondere diejenigen in Hochpreisregionen zu denken geben. In diese Diskussion bringt der Bayerische Ministerpräsident Markus Söder einen vernünftigen Vorschlag ein:

Regionalisierung der Erbschaftsteuer

Vernünftig nicht nur, weil Haus + Grund dies seit langem fordert. Sondern vor allem deshalb, weil die Einnahmen den Ländern zustehen. Warum sollten diese dann nicht auch die Regelungen dafür festlegen und über Freibeträge und Steuersätze die bundesweit höchst unterschiedliche Wertverhältnisse berücksichtigen können. Bei der Grunderwerbsteuer funktioniert das seit langem. Trotzdem weist Bundeskanzler Friedrich Merz den Vorschlag Söders umgehend ohne Diskussion sowie auch ohne eine plausible Begründung zurück. Offenkundig steckt dahinter die Befürchtung, dass bei Entlastung der bayerischen Steuerzahler weniger in den Länderfinanzausgleich fließt. Das gefällt niemanden außerhalb von Bayern und wird der eigentliche Grund für die brüske Abfuhr durch Bundeskanzler Merz sein. „Wir haben im Augenblick andere Sorgen“. Das war das Einzige, was der Bundeskanzler dazu zu sagen wusste. In der Tat hat Bundeskanzler Merz andere Sorgen - mit seinem Koalitionspartner, dem Wahlverlierer, der ihm aber dennoch regelmäßig zeigt, wo es langgeht. Da will sich der Kanzler nicht auch noch auf das vom Sozialneid eh schon verminten Terrain der Erbschaftsteuer begeben. Neu - und erschreckend - ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef

Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutschland“ kritisiert wird. Dies klingt parteiübergreifend und passt zur Forderung der SPD nach Streichung u.a. des als „Schlupfloch“ bezeichneten 10-Jahreszeitraums für Freibeträge.

Wirtschaftsweise empfehlen Lebensfreibetrag

Dieser Forderung haben sich dann auch umgehend die sog. Wirtschaftsweisen angeschlossen und schlagen jetzt einen „Lebensfreibetrag“ vor, der - anders als die heutigen Freibeträge - nur einmal genutzt werden kann. Jeder Bürger soll danach in seinem Leben eine bestimmte Summe steuerfrei erben oder geschenkt bekommen können und muss alles darüber hinaus komplett versteuern. Bei diesem Diskussionsstand muss bei Immobilieneigentümern die rote Lampe angehen angesichts der Staatsverschuldung durch Sondervermögen von einer Billion €, d.h. von Krediten, bei denen niemand weiß, wer bzw. mit was man künftig Zins und Tilgung bedienen will. Da muss man kein Pessimist sein, um festzustellen: Besser wird es nicht für Immobilieneigentümer, die für den Fiskus schon immer das Objekt der Begierde waren, wenn es um die Sanierung maroder Haushaltskassen geht.

Bundesverfassungsgericht wird Neuregelung fordern

Obwohl das Bundesverfassungsgericht die Bevorzugung von Firmenerben insbesondere gegenüber Immobilienerben bereits zweimal - 2006 und 2014 - für verfassungswidrig erklärt hat, hat

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*3}, RAin Florentina Mantschegg^{*3}, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin^{*4}, RAin Ariane Schlegel^{*3}, stellvertr. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger^{*3}, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic.

Reihe mitte: Nikolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{*2}, StB Andreas Hopfgartner^{*2}, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{*3}, Karina Popescu

Reihe hinten: RA Alexander Schulze-Schönherr^{*3}, RA Martin Sauer^{*3}, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6}, RA Julian Cato Mantschegg^{*3}, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange^{*8}, RAin/StBin Agnes Fischl^{*4}, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener^{*5}, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz^{*4}.

^{*1} Fachanwältin für Steuerrecht, ^{*2} Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ^{*3} Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

^{*4} Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ^{*5} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6} Energieberater, ^{*7} Bauberater, ^{*8} Architektin



dies den Gesetzgeber bisher wenig interessiert. Noch in diesem Jahr soll dazu die 3. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts fallen. Dies könnte die Bundesregierung zum Anlass nehmen, das Erbschaftsteuerrecht insgesamt neu zu regeln - aber wohl kaum zugunsten der Haus- und Wohnungseigentümer.

Starker Anstieg von Mieten und Kaufpreisen

Die Werte von Immobilien werden aber vor allem in Ballungsgebieten weiter steigen und bei Wegfall von Vergünstigungen zur massiven Steigerung der Erbschaft- und Schenkungssteuer führen. Also:

Gründlich überlegen, ob man nicht gleich „in den sauren Apfel beißt“ d.h. möglichst viel nicht nur im Rahmen der Freibeträge auf die nächste Generation überträgt und Schenkungssteuer zahlt; aber aller Voraussicht nach deutlich weniger als die künftige Erbschaftsteuer. Dies alles natürlich mit fundierter Beratung - vor allem über die eigene Absicherung im Alter. Die Kinder und Enkel werden es - oder sollten es wenigstens - danken.

Und auch die Mieter, wenn dadurch ein künftiger Verkauf des Hauses abgewendet werden kann - nachdem inzwischen hinlänglich bekannt ist, was der Verkauf an einen Investor auch für die Mieter bedeutet.

Energie- beratung + Energie- ausweis

Unsere Energie-Spezialisten bieten unseren Mitgliedern eine kostenlose Beratung zu folgenden Themen:

- Rentiert sich eine Photovoltaikanlage?
- Soll ich auf eine Wärmepumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetzliche Pflichten (z.B. das Heizungsgesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und erfahrenen Spezialisten nehmen sich für Ihr Anliegen Zeit. Sie wählen zwischen einer Beratung am Standort des Vereins, per Telefon oder digital. Zudem bieten wir die Erstellung von Energieausweisen an.

Zum 18. Mal in Folge ausgezeichnet:



Zum 18. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.265 auf insgesamt 41.121 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit fast dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS+ GRUND MÜNCHEN im laufenden Jahr 2025 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland mit dem ersten Platz als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS+GRUND MÜNCHEN.

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

		Zuwachs	Gesamt
01	München	Bayern	1.265 41.121
02	Stuttgart	Württemberg	434 23.804
03	Münster	Ruhr	391 5.521
04	Darmstadt	Hessen	245 5.930
05	Ansbach	Bayern	205 1.694
06	Aachen/Freiburg	Rheinland/Bayern	192 5.285/6.371
07	Heidelberg	Baden	160 6.502
08	Koblenz	Rheinland-Platz	149 5.159
09	Neunkirchen	Saarland	147 1.491
10	Heilbronn	Württemberg	141 7.209

40.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich

25
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater

41.000
Mitglieder in München
und Umgebung

18
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt

420.000
Wohnungen und Ge-
schäftsräume

39.000.000
Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck