

## 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 zu stehen. 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 festzu-

stellen: 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 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.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

## Gesetzliche Neuerungen für Immobilieneigentümer 2026

#### Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz, besser bekannt als Heizungsgesetz, sollte nach dem Koalitionsvertrag „abgeschafft“ werden. Wir hatten von Anfang an große Zweifel daran, ob dies tatsächlich geschehen wird. In seiner Rede auf dem Energiewende-Kongress der Deutsche Energie-Agentur (dena) betonte Umweltminister Carsten Schneider (SPD) Anfang November, dass die Bundesregierung weiterhin zum Ziel der Klimaneutralität bis 2045 stehe. Es komme nun die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und man werde dabei die Umsetzung erleichtern, nicht aber das Ambitionsniveau absenken. Daher bleibe es dabei, dass neue Heizungen 65% erneuerbare Energien nutzen müssen. Von der Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes ist also keine Rede mehr. Für Hauseigentümer bedeutet dies, dass am 30.06.2026 eine wichtige Frist abläuft. In bestehende Gebäude dürfen nach dem Gebäude-

energiegesetz in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern nur noch bis zum Ablauf des 30.06.2026 herkömmliche Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Ab dem 1.7.2026 dürfen in den großen Gemeinden nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65% erneuerbaren Energien betrieben werden. In kleineren Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern läuft die Frist noch bis zum 30.6.2028, das heißt dort können weiterhin herkömmliche Heizungen verbaut werden. Wenn in den Gemeinden aber schon vor Ablauf dieser Fristen eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, und eine förmliche Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes erfolgt, so wird der Einbau von Heizungen mit 65% erneuerbaren Energien mit der Gebietsausweisung und somit schon vor Ablauf der vorgenannten Fristen verbindlich. Wie der Stand der kommunalen Wärmeplanung in Ihrer Gemeinde ist, können

Sie im Internet unter dem Suchbegriff KWW-Wärmeatlas recherchieren. In den Städten München, Nürnberg und Ingolstadt ist die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen. In den Städten Augsburg, Regensburg, Würzburg, Fürth und Erlangen befindet sich die kommunale Wärmeplanung noch im Prozess.

#### EU-Gebäuderichtlinie

Im Rahmen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist auch zu erwarten, dass die sogenannte EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive) in Deutschland umgesetzt wird. Die Richtlinie sieht vor, dass eine Umsetzung in nationales Recht bis spätestens 29.5.2026 zu erfolgen hat. Wenn die verpflichtende Umsetzung fristgerecht erfolgt, kommen unter Umständen weitere Pflichten auf Immobilieneigentümer zu: Die Europäische Union hat sich dazu verpflichtet, Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 zu erreichen und

die Emissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 55% zu reduzieren. Ab dem Jahr 2030 müssen alle Neubauten als sogenannte „Null-Emissionsgebäude“ errichtet werden. Herkömmliche, fossile Heizungen dürfen in Neubauten nicht mehr errichtet werden. Ab dem Jahr 2030 müssen auf allen neuen Wohngebäuden Solaranlagen installiert werden. Ab Mai 2026 sollen europaweit Energieausweise mit einer Skala von A bis G mit Modernisierungsempfehlungen zu energetischen Sanierungen Pflicht werden. Die Einzelheiten, wann und wie die Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht erfolgt, sind aber noch nicht bekannt. Nur eines ist klar: Die ambitionierten Ziele der Europäischen Union werden für Gebäudeeigentümer zu weiteren finanziellen Belastungen führen. Dies wird sich auch auf die Mieter auswirken. Denn der Vermieter kann die Kosten von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand in der Re-

gel auf seinen Mieter umlegen. Es handelt sich hierbei um bauliche Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Dies fällt in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB, so dass der Vermieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Auch wenn derartige Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, kann er die Miete entsprechend erhöhen. Die in der EU-Gebäuderichtlinie hoch gesteckten Ziele werden solche verpflichtenden baulichen Maßnahmen bringen, so dass zusätzliche Belastungen für Vermieter und Mieter unausweichlich kommen werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber zumindest hier einmal mit dem notwendigen Augenmaß agieren wird.

Georg Hopfensperger  
Stellv. Vorsitzender  
Haus + Grund München