



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + WOHNUNG

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- fließen. Warum sollten diese dann nicht auch die Regelungen da- für festlegen und über Freibeträge und Steuersätze die bundes- weit höchst unterschiedlichen 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 plausi- ble Begründung zurück. Offenkundig steckt dahinter die Befür- chung, dass bei Entlastung der bayerischen Steuerzahler weniger in den Länderfinanzausgleich fließt. Das gefällt niemandem außerhalb von Bayern und wird der eigentliche Grund für die brutale Abfuhr durch Bundeskanzler Merz sein. „Wir haben im Augen- blick 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 Sozialheld eh schon verminte Terrain der Erbschaftsteuer begeben. Neu – und erschreckend – ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutsch- land“ 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. Wirt- schaftswesen angeschlossen und schlagen jetzt einen „Lebens- Freibetrag“ 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 Immobilien- eigentümern die rote Lampe angehen angesichts der Staatsver- schuldung 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 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 Ballungsge- bieten 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.

OHREN AUF FÜRS EIGENTUM

Mit der neuen Podcast-Serie „Alles rund um Haus und Wohnung“ liefert HAUS + GRUND MÜNCHEN seit Juli 2025 Informatio- nen über die Immobilienwelt, Rechtliches, Kurioses, Unterhaltsames ... In Kooperation mit dem Radiosender Arabella München vertiefen wir regelmäßig spannende Themen jenseits von Zoff, Zinsen und Ziegel.

Radio Arabella.



Reinhören lohnt sich auf unserer Homepage unter www.hug-m.de oder direkt über den QR-Code. Ein Podcast mit klaren Antwort- ren. Wir freuen uns auf Sie.



Exklusiv für Mitglieder von Haus + Grund München

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 25 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 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 23 Jahren unverändert

NEU: IMMOBILIENBEWERTUNG

Sie können nun Ihre Immobilie in Form einer Marktwerteinschätzung bei uns bewerten lassen.

Dieses Angebot umfasst folgende Dienstleistungen:

- Immobilienbewertung in Form einer umfangreichen schriftlichen Bewertung
- Beratungsgespräch bei möglichen Rückfragen zu der Bewertung
- Die Abrechnung dieser Dienstleistung erfolgt für Mitglieder zu einem Pauschalpreis von € 300,00, für Nichtmitglieder € 450,00.

Ab sofort bieten wir eine neue Dienstleistung an.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an den Empfang in unserer Geschäftsstelle Sonnenstraße 13/III, 80331 München oder an unsere Mitarbeiterinnen, die Ihnen gerne einen Fragebogen zur Datenaufnahme für die Bewertung zukommen lassen.

UNSER TEAM



Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{1,2}, RAin Florentina Mantschepf, Eva Stürzer, RAin Katharina Röller, RAin Claudia Finsterlin¹, RAin Ariane Schlegel³, RA Georg Hopfensperger² – stellvertr. Vorsitzender, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Christina Schenker – Vorstandsassistentin, 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-Wehler, StB Andreas Hopfgartner, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth⁴, Karina Popescu
Reihe hinten: RA Alexander Schutze-Schönher⁵, RA Martin Sauer⁶, StB/WPIn Regine Funke-Lachotzki, Dipl.-Ing. Andreas Heiser⁷, RA Julian Cato Mantschepf⁸, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange⁹, RAinStBIn Agnes Fischl⁴, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener⁹, 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 Fachanwalt/-anwältin für Erbrecht, ⁵ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ⁶ Energieberater, ⁷ Bauberater, ⁸ Architektin

Energieberatung + Energieausweis

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

- Rentiert sich eine Photo- voltanlage?
- Soll ich auf eine Wärme- pumpe umstellen?
- Welche Fördermittel gibt es?
- Wie wirken sich gesetz- liche Pflichten (z.B. das Heizungs-gesetz) auf mich aus?
- Wie kann ich mein Haus vernünftig ertüchtigen, ohne riesige Investments tätigen zu müssen?

Unsere zertifizierten und er- fahrenen 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.

HAUS + GRUND
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

v.l.: Dr. Kai Wernicke, Präsident von Haus + Grund Deutschland, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende Haus + Grund Bayern

Zum 18. Mai in Folge ausgezeichnet als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

ALLE NEWS UNTER:

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 18. Mai 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 300 Haus- und Grundbesitzvereine 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



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzvereine München und Umgebung e.V.

Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 14. Mai 2025 vom Zentralverband Haus + Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Wernicke, Präsident von Haus + Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Berlin an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Bau- und Energieberatung durch 25 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 24 Stunden Sofort-Mieter-Bonitätscheck
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 23 Jahren unverändert

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de