



Lebhafte Diskussion auf dem Podium.



Vollbesetzter Saal im Literaturhaus.

Erbschaftsteuer - Die „Neidsteuer“ ist der Mietpreis

„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 Acconsis 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 abzuschieben. 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 solide 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.



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

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



RA Rudolf Stürzer hält den Impulsvortrag.

streiber

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!“

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 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.“

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 entgehenkommen. Das wurde leider bei der neuen Wohnungs-

**HAUS + GRUND MÜNCHEN in der Sonnenstr. 13/III
ist DIE Adresse für alle Immobilien-Eigentümer.**



gemeinnützigkeit verpasst. Da hätte man für die sozialen Vermieter nachsteuern können.“

Bei Donhär's 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 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.“

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht