

**HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT**

**„Nachlese münchener immobilien fokus“**

von

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Am 16.10.2018 fand wieder der münchener immobilien fokus im Literaturhaus München statt. convocat GbR und Aigner Immobilien GmbH hatten dieses Mal zum Thema „Erhaltungssatzung, Erbschaftsteuer & Mietpreisbremse als Motor der Gentrifizierung?“ eingeladen. Mit zwei Initiativvorträgen wurde in die anschließende Podiumsdiskussion eingeleitet. Frau Kristina Frank, Leiterin des Kommunalreferats der Landeshauptstadt München, gab einen Überblick über die seit dem Juni 2018 überarbeiteten Regelungen zu den Abwendungserklärungen in Erhaltungssatzungsgebieten. Hierzu wird es einen eigenen Beitrag in dieser Zeitschrift geben. Frau Frank machte deutlich, dass seit dieser Überarbeitung kein einziger Käufer mehr bereit war, eine Abwendungserklärung zu unterzeichnen. Dies führt dazu, dass die Landeshauptstadt die Häuser zu den im Kaufvertrag genannten finanziellen Bedingungen aufkauft.

Mit dieser Verschärfung möchte die Landeshauptstadt München auf die angespannte Mietsituation in der Landeshauptstadt München reagieren und den künftigen Käufern dieser Mehrfamilienhäuser eine Deckelung des Mietzinses auferlegen.

In dieser Diskussion bleibt völlig unberücksichtigt, dass zwei Vermieterstrukturen zu unterscheiden sind. Auf der einen Seite stehen die Vermieter, die die Mehrfamilienhäuser schon lange im Familienbesitz haben. Viele - gerade ältere - Immobilieneigentümer verwalten ihre Immobilien nicht nach knallharten wirtschaftlichen Kriterien oder vielleicht sollte man auch richtig sagen: „Leben und Leben lassen ist hier die Devise.“ Die Altmieten erfahren keine - rechtlich möglichen - regelmäßigen Mieterhöhungen oder man reagiert auf soziale Schwierigkeiten der Mieter, da eine gute Hausgemeinschaft wichtiger ist als eine ausgereizte Rendite. Noch heute sind selbst in den angesagten Innenstadtlagen Mieten im Bereich von 7 bis 10 Euro nicht selten. Das wird von den Verantwortlichen der Stadt ebenso wie von den Initiatoren von Großdemonstrationen komplett ausgeblendet.

Auf der anderen Seite stehen die institutionellen Investoren oder Family-Offices von Großfamilien, die diese Immobilien kaufen und nach rendite- oder wertsteigerungsorientierten Gesichtspunkten managen. Bei diesen steht in der Regel nicht der Mensch – oder besser der Mieter – im Vordergrund. Hier steht im Vordergrund, das Haus so zu bewirtschaften, um die optimale Rendite zu erzielen und den Werterhalt oder eine Wertsteigerung zu garantieren.

Im zweiten Vortrag, der von der Autorin gehalten wurde, wurde wieder einmal darauf hingewiesen, dass für die steuerliche Bewertung von Immobilienvermögen als Basis die Verkaufspreise eine zentrale Bedeutung gewonnen haben - sei es durch den Ansatz der Bodenrichtwerte oder der Verwendung von Vergleichspreisen oder ähnlichem.

Die Bodenrichtwerte müssen von den Gutachterausschüssen alle zwei Jahre auf die aktuellen Werte angepasst werden. Die nächste Veröffentlichung zum 31.12.2018 steht also schon wieder bevor. Es ist hinlänglich bekannt, dass die Veräußerungspreise in München - auch aufgrund einer Marktknappheit - eine ungeahnte Entwicklung nach oben gemacht haben. Es ist - nicht zuletzt durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank - unheimlich viel Liquidität im Markt. Zusätzlich liegt das Zinsniveau auf einem historischen Tiefstand. Diese Unmenge an Liquidität muss gebunden werden, was derzeit in großem Stile durch Umwandlung in „Betongeld“ erfolgt. Ferner ist ein anhaltender Zuzug in die Ballungsräume zu verzeichnen, der auch nach den Prognosen der Sozialforscher nicht abreißen wird. Parallel dazu kann das Angebot an Immobilien in Ballungsräumen nicht mithalten – es fehlen schlichtweg die Investitionsobjekte. Diese Entwicklung führt zwangsläufig zu steigenden Preisen.

Auch in den kommenden Jahren wird seitens der privaten Immobilieneigentümer erheblicher Immobilienbesitz auf die nächste Generation übertragen werden. Nachdem sich die steuerliche Bewertung für diese Generationennachfolge an den Verkaufspreisen der Immobilien und damit am Markt orientiert, sehen sich immer mehr Familien gezwungen, die Veräußerung anzustreben. Selbst eine Finanzierung der anfallenden Erbschaft- oder Schenkungsteuer wird oftmals von den Banken abgelehnt, da die Zins- und Tilgungsleistungen nicht durch die Mieten gedeckt werden können oder die beteiligten Personen nach den Verbraucherschutzrichtlinien der Banken keinen Kredit mehr bekommen. Ganz zu schweigen von den Instandsetzungsmaßnahmen, die dann neben der Finanzierung der Schenkung- oder Erbschaftsteuer zurückgestellt werden müssen.

Dieser Widerspruch – nämlich der Erhalt von Immobilieneigentum in privater Hand und die steuerliche Bewertung, deren Grundlage eben nicht der Erhalt, sondern gerade die Veräußerung ist – könnte unserer Meinung nach ohne weiteres durch eine Gesetzesänderung, die auch verfassungsrechtlich gedeckt wäre, behoben werden.

Durch den Beschluss des ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006 wurde der Gesetzgeber aufgefordert, das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz grundlegend zu reformieren. Im Beschluss wird vorgegeben, dass für jeden Vermögensgegenstand der gemeine Wert als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer anzusetzen sei.

In eben diesem Beschluss heißt es aber auch: „Bei den weiteren, sich an die Bewertung anschließenden Schritten zur Bestimmung der Steuerbelastung darf der Gesetzgeber auf den so ermittelten Wert der Bereicherung aufbauen und Lenkungsziele, etwa in Form zielgenauer und normenklarer steuerlicher Verschonungsregelungen, ausgestalten.“

Der Gesetzgeber hat Verschonungsregelungen aufgenommen, von diesen profitieren fast ausschließlich die Unternehmen, wobei man den Fokus auf den Erhalt der Arbeitsplätze gerichtet hat. Der private Immobilieneigentümer hat nur zwei Verschonungen erfahren: Die Freistellung des Familienheims unter bestimmten Voraussetzungen des Erhalts und der Weiternutzung innerhalb der Familie und die Minderung des steuerlichen Bedarfswerts um 10 % für zu „Wohnzwecken vermietete Grundstücke“.

Es darf doch nicht unberücksichtigt bleiben, dass derzeit im Wesentlichen die „Privaten“ die Player auf dem Immobilienmarkt sind. Die öffentliche Hand hat sich gerade in den letzten 25 Jahren zunehmend aus dem sozialen Wohnungsbau verabschiedet. Man wollte die Verantwortung von staatlicher Seite offenbar nicht mehr weiter übernehmen, ruft aber heute nach sozial gerechten Mieten.

Man zwingt die privaten Eigentümerfamilien zu Verkäufen, um dann festzustellen, dass institutionelle Investoren oder Family-Offices von Großfamilien diese Immobilien kaufen und nach renditeorientierten oder wertsteigerungsorientierten Gesichtspunkten managen. Die Politik erreicht mit der „Neiddebatte“ der Erbschaft- und Schenkungsteuer genau das Gegenteil, was sie vorgibt, erreichen zu wollen – nämlich eine Umverteilung von Vermögen und damit das Ende von sozial unverträglichen Mieten.

Warum wird dieser Effekt von der Politik nicht gesehen, wieso finden die privaten Immobilieneigentümer in der Politik kein Gehör?

Weil die Politik nur dann reagiert, wenn mit dem Verlust von Arbeitsplätzen gedroht wird. Der Verlust von Arbeitsplätzen war auch der Grund, warum bis heute die Unternehmensnachfolge im Bereich der Erbschaftsteuer so gut wie steuerbefreit ist. Warum sieht die Politik nicht, dass auch die privaten Immobilieneigentümer ein wichtiger Bestandteil eines „sozialen“ Wohnungsbaus sind?

Dem privaten Immobilieneigentümer ist der Erhalt des seit Jahren und Jahrzehnten innerhalb der Familie befindlichen Immobilienvermögens außerordentlich wichtig. Für die Schenkungsteuer wird er aber so gestellt, als ob er veräußert. Nachdem durch die Übergaben kein Geldfluss entsteht – im Gegenteil die Notar- und Grundbuchkosten wie auch die Beratungs- und Steuererklärungskosten oder die Kosten des Erbscheins zusätzlich geschultert werden müssen –, stehen die Immobilieneigentümer immer öfter vor der Frage, ob sie die Steuer basierend auf den Verwertungswert überhaupt bezahlen können. Die Gespräche werden immer häufiger, ob man tatsächlich eine lebzeitige Übergabe vornimmt oder sich nicht doch besser zu einem Verkauf entschließt. Am Ende steht dann tatsächlich die Veräußerung der

Immobilie, weil sich die Familie, die oftmals in ihren Immobilien moderate Mieten vereinbart haben, die Steuerbelastung und auch die Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr leisten können.

**Sind denn Arbeitsplätze so viel wichtiger als sozialverträgliche Mieten?**

convocat GbR, München  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)