

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

Stadtrat Manuel Pretzl

ANTRAG

11.02.2019

Preisgünstigen Mietwohnraum in München sichern I – faire Vermieter unterstützen: fiktive Mieten bei der Erbschaftssteuer abschaffen!

Der Oberbürgermeister setzt sich über den Deutschen Städtetag dafür ein, dass bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer künftig nicht mehr die ortsübliche, sondern die tatsächliche Miete angesetzt wird.

Begründung:

Es gibt sie auch in München noch: faire private Vermieter, die günstige Mieten verlangen. Ihnen geht es nicht um die höchstmögliche Rendite, sondern um ein dauerhaftes, gutes Mietverhältnis. Zahlreiche Vorschriften aus dem Steuerrecht führen jedoch dazu, dass diesen Vermietern das Leben schwer gemacht wird und sie oft zu Mieterhöhungen bzw. höheren Mieten als eigentlich beabsichtigt, gezwungen werden oder im Erbfall aufgrund der Steuerlast die Immobilie verkaufen müssen – im Regelfall an institutionelle Anleger, deren Fokus auf gewinnmaximierten Mieten liegt.

Eine dieser Belastungen findet sich im Schenkungs- und Steuerrecht. Im Schenkungs- oder Erbfall fallen Steuern an, bei deren Berechnung der in München besonders hohe Wert der Immobilie, die ortsübliche und nicht die tatsächliche Miete und das Wertsteigerungspotential der Immobilie einbezogen werden. Die Erben sehen sich also hohen Steuerforderungen gegenüber, die sie aus den Mieten nicht bedienen können. In der Folge müssen sie sich verschulden und zur Bedienung der Verbindlichkeiten die Mieten erhöhen oder sie verkaufen die Immobilien. Dies wird regelmäßig an institutionelle Anleger erfolgen, die wiederum gewinnorientierte Mieten verlangen werden.

Eine Lösung kann darin bestehen, dass sich die Erbschafts- und Schenkungssteuer an der Besteuerung für Unternehmen orientiert. Das heißt, sie berechnet sich nach den tatsächlichen Mieten, wobei der Erbe verpflichtet wird, das Objekt nicht zu verkaufen und die Miete für z.B. zehn Jahre unverändert zu belassen.

Bei dieser Lösung geht es nicht um Steuergeschenke an vermeintliche Millionäre. Es geht darum, faire Vermieter nicht über das Steuerrecht zu bestrafen, sondern sie zu unterstützen, bezahlbaren Wohnraum in München zu erhalten.

Manuel Pretzl, Stadtrat
Fraktionsvorsitzender
2. Bürgermeister