

Die armen Erben

Mieten und Erbschaftssteuer: Eine Studie räumt mit einem Mythos der Eigentümerlobby auf

Für die Studienreihe der Rosa-Luxemburg-Stiftung hat sich Julia Jirmann vom Netzwerk Steuergerechtigkeit mit dem neoliberalen Mythos befasst, dass Immobilieneigentümer bzw. -erben durch Besteuerung unter Druck geraten. Die Eigentümerlobby verbreitet seit vielen Jahren, dass durch die Erbschaftssteuer auch »soziale Vermieter« gezwungen seien, die Mieten zu erhöhen, oder ihre Immobilien verkaufen müssten.

Wohnimmobilien machen 56 Prozent des privaten Vermögens in Deutschland aus. 13 Prozent der deutschen Haushalte, ganz überwiegend aus der oberen Einkommens- und Vermögensschicht, besitzen dieses Immobilienvermögen, das durch Vererbung und Schenkung weitergegeben wird. »Somit summieren sich Mieteinkommen und Immobilienwertsteigerungen fast ausschließlich zu den Vermögen jener, die ohnehin schon am meisten besitzen«, heißt es im Vorwort.

Auf der Grundlage von Daten aus München, Berlin und Magdeburg untersucht die Autorin, was die Eigentümer die Erbschafts- und Schenkungssteuer auf vermietete Wohnimmobilien tatsächlich kostet. Es zeigt sich, dass diese Steuer durchweg aus den laufenden Mieteinnahmen finanzierbar ist. Sogar dann, wenn die Mieten erheblich abgesenkt werden: »In nahezu allen Fällen wäre sogar eine Senkung der Mieten um 25 Prozent möglich, ohne die Tragfähigkeit der Finanzierung zu gefährden.« Mieten müssten dafür nicht erhöht und schon gar nicht müssten Immobilien verkauft werden.

Konzeptionell soll die Erbschafts- und Schenkungssteuer einen Ausgleich gegen die Konzentration insbesondere des Immobilieneigentums schaffen. In der öffentlichen Debatte stehe jedoch »selten die strukturelle Ungleichheit der Verteilung« im Mittelpunkt, »sondern vor allem die Frage, welche Belastungen die Steuer für Erbende mit sich bringt«. Daraus werden Forderungen abgeleitet, etwa »nach höheren Freibeträgen oder weiteren Steuervergünstigungen für vermietete Wohnimmobilien – bis hin zur Infragestellung der Erbschafts- und Schenkungssteuer selbst«.

Die Autorin betont dagegen, dass die bestehenden steuerlichen Sonderregelungen für vermietete Wohnimmobilien ökonomisch nicht zu rechtfertigen sind. Der pauschale Bewertungsabschlag etwa führe im Durchschnitt zu einer Steuerentlastung von rund 50.000 Euro je Erbfall. Noch weiter reichten »die Begünstigungen bei sehr großen Wohnungsbeständen: Unter bestimmten Voraussetzungen können diese als Betriebsvermögen weitgehend oder vollständig von der Erbschaftssteuer ausgenommen werden.« Jirmann entwickelt eine Reihe von Reformvorschlägen, die darauf zielen, den

Grundsatz der »Besteuerung nach Leistungsfähigkeit« auch beim Immobilienvermögen durchzusetzen. (jW)

→ Julia Jirmann: Mythos: Immobilienerben unter Druck. Mieterträge auch nach Steuern hochprofitabel. Studienreihe der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Nr. 8/2026, bestellbar oder als kostenloser Download über www.rosalux.de/publikationen

<https://www.jungewelt.de/artikel/526365.steuergerechtigkeit-die-armen-erben.html>