



Startseite > Wirtschaft > Immobilien > Immobilien am Tegernsee: Vertreibung aus dem Paradies

Überhitzter Immobilienmarkt am Tegernsee

S+ Vertreibung aus dem Paradies

Wer ein Haus am Tegernsee erbt, ist Millionär – zumindest auf dem Papier. Doch viele Eigentümer können kaum die Erbschaftsteuer stemmen. So werden alteingesessene Einwohner aus teuren Regionen verdrängt.

Von **Henning Jauernig**

20.10.2021, 12.46 Uhr • aus **DER SPIEGEL 43/2021**



Anwohner am Tegernsee: Josef Bogner, Alexandra Kolmansberger-Walleitner, Stefan Niedermaier, Michael Hagn Foto: Robert Brembeck / DER SPIEGEL

Stefan Niedermaier lebt in einem Idyll. Auf dem 3000 Quadratmeter großen Grundstück stehen Obstbäume und Bienenstöcke und ein altes Bauernhaus. Die Lage könnte nicht besser sein: Rottach-Egern, ein Städtchen am Südufer des Tegernsees. Und doch macht sich Niedermaier Sorgen um

seine Zukunft und die seiner Kinder. Er ist Multimillionär – zumindest auf dem Papier –, und genau das ist sein Problem. In der Realität ist der 49-Jährige hoch verschuldet. Bei der Bank musste er einen Kredit aufnehmen, um seine Erbschaftsteuer zu begleichen. Es gibt zwar Freibeträge, aber die reichen bei teuren Immobilien nicht aus, denn die Steuer bemisst sich zum Teil an den sogenannten Bodenrichtwerten. Die sind in den vergangenen Jahren nicht nur am Tegernsee explodiert. Auch in begehrten Großstädten sind die Immobilienpreise durch die Decke gegangen. Mit der Folge, dass sich immer mehr Erben die Steuer nicht mehr leisten können. Sie müssen verkaufen, an Investoren oder Spekulanten. Besonders drastisch zeigen sich die Folgen am Tegernsee.

Aus: DER SPIEGEL 43/2021



»Bild«-Ausfall

»Bild« sieht sich gern als Deutschlands Leitmedium. Nun wurde Chefredakteur Julian Reichelt wegen sexueller Beziehungen mit Mitarbeiterinnen geschasst. Die Affäre wirft ein Licht auf die rückständige Unternehmenskultur und bringt Springer-Chef Mathias Döpfner in Not.

Lesen Sie unsere Titelgeschichte, weitere Hintergründe und

Analysen im digitalen SPIEGEL.

Zur Ausgabe

Niedermaier führt in Rottach-Egern ein Elektrofachgeschäft, große finanzielle Sprünge sind da nicht drin. »Ich kann es mir nicht leisten, mit der Familie in den Urlaub zu fliegen«, sagt er. Er sitzt auf der Terrasse eines Wirtshauses im Ort. Hinter ihm erstreckt sich ein Alpenpanorama mit grünen Wiesen und

Wanderwegen, neben dem Haus plätschert Bergwasser in einen Holzbrunnen.

Wenn Niedermaier Haus und Grundstück verkaufen würde, wäre er seine finanziellen Sorgen auf einen Schlag los.

Interessenten gibt es genug: Bauträger würden sein Bauernhaus abreißen, auf das Grundstück einen Neubau setzen und ihn dann für ein Vielfaches weiterverkaufen.

Wahrscheinlich an einen Unternehmer oder Bayern-München-Profi. So ist es schon unzählige Male rund um den Tegernsee passiert. Die Region gilt seit Jahren als Sehnsuchtsort für Superreiche. Der usbekische Oligarch Alischer Usmanow hat gleich mehrere Häuser in den besten Lagen der Nachbarschaft ergattert.

Für Niedermaier kommt ein Verkauf nicht infrage. »Was bringt mir ein Haufen Geld, wenn ich mit meiner Familie unsere geliebte Heimat verlassen muss?«, fragt er. Seit mehreren Generationen lebe seine Familie auf dem Grundstück. Es sei seine Aufgabe, es später einmal an die nächste Generation zu übergeben.

Vielen Alteingesessenen rund um den Tegernsee ergeht es ähnlich. Auch geschiedene Eheleute sind betroffen, die es sich wegen der absurd hohen Preise nicht leisten können, den Ex-Partner auszubezahlen.

Ehegatten und Kinder sind eigentlich von der Erbschaftsteuer befreit, wenn sie nach dem Tod des Erblassers zehn Jahre die Immobilie selbst bewohnen. Die Steuerfreiheit gilt unabhängig von der Grundstücksgröße, für Kinder allerdings nur bis zu einer Wohnfläche von 200 Quadratmeter; was darüber hinausgeht, muss versteuert werden. Bei Niedermaier greift diese Befreiung allerdings nicht, weil er das Haus zur Hälfte von seiner Tante überschrieben bekommen hat.

Die Entwicklung trifft auch Mieter

Johannes Hagn (CSU), Bürgermeister in Tegernsee, befürchtet eine »massive Verdrängung der lokalen Bevölkerung«. Wenn

ein Grundstück verkauft werde, schlage in den meisten Fällen ein Investor zu. »Das facht die Preisspirale in der Region weiter an, wodurch der Wohnraum für Normalverdiener noch knapper wird.«

Laut Hans-Joachim Beck, Rechtsberater beim Maklerverband IVD, häufen sich Probleme wegen hoher Erbschaftsteuern auch in anderen Toplagen Deutschlands, etwa am Starnberger See, auf Sylt oder in Großstädten wie München oder Frankfurt. »Uns erreichen viele Anfragen von Erbenden, die Sorge haben, ihr Haus nicht mehr halten zu können.«

Lagekoller

Top-Ten der teuersten Landkreise, Quadratmeterpreise* in Euro

Nordfriesland (inkl. Sylt)	6796
Miesbach (inkl. Tegernsee)	6756
Starnberg	6642
Landkreis München	6584
Dachau	5803
Fürstfeldbruck	5595
Ebersberg	5410
Garmisch-Partenkirchen	5260
Freising	5174
Bad Tölz-Wolfratshausen	5037

* Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand 2020

Quelle: Postbank Wohnatlas 2021

DER SPIEGEL

Die Entwicklung trifft nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieterinnen und Mieter. Viele Erben von Mehrfamilienhäusern seien zum Verkauf gezwungen, so Beck, »wenn sich die Erbschaftsteuern nicht aus dem Mietertrag finanzieren lassen.« Die neuen Eigentümer würden die Miete dann häufig kräftig erhöhen.

Diese Sorge treibt auch Alexandra Kolmansberger-Walleitner um. Die Heilpraktikerin fürchtet, dass die Mieten am Tegernsee unbezahlbar werden und »die sozial denkenden Vermieter verschwinden«. Noch gebe es viele, die Wohnungen in ihren Häusern eingerichtet hätten und sie zu fairen Preisen vermieten.

Die 48-Jährige hat das Glück, mit ihrem Mann und den vier Kindern in einer von der Kommune geförderten Wohnung zu leben. Für ihre Tochter aber sei die Lage bereits angespannt: Die 22-jährige Studentin wohne mit ihrem Freund in einer 70-Quadratmeter-Wohnung, zahle mehr als 1000 Euro im Monat. »Noch ist das gerade so zu stemmen. Aber was, wenn ein neuer Eigentümer die Miete erhöht?«, fragt Kolmansberger-Walleitner. Dann müsste ihre Tochter weiter raus aufs Land ziehen, etwa nach Niederbayern. »Für all die Handwerker, Kassiererinnen, Servicekräfte in der Gastronomie wird der Wohnraum knapp«, sagt Kolmansberger-Walleitner. »Daran sind auch die hohen Erbschaftsteuern schuld.«

»Was bringt mir ein Haufen Geld?«

Stefan Niedermaier, Erbe

Erschwerend kommt hinzu: Viele Neueigentümer nutzen ihre Häuser am Tegernsee nur als Zweitwohnsitze. Sie kommen ein paar Mal im Jahr, etwa über die Weihnachtsfeiertage oder zu den legendären Waldfesten. Die Folgen: Direkt am Ufer des Tegernsees sind die Rollläden vieler Villen oft heruntergelassen, die einzigen Menschen, die auf den Straßen zu sehen sind, sind Gärtner. Man hört den Lärm ihrer Heckenscheren. Das Idyll verkommt zur Einöde.

Bürgermeister Hagn warnt vor einer »Syltisierung«, der dringend Einhalt geboten werden müsse. Freizeitimmobilien, die mehrere Wochen im Jahr leer stehen und Wohnraum blockieren, hält er für »sozial schädlich«. Das gilt inzwischen für rund 20 Prozent aller Wohnungen in seiner Gemeinde.

Josef Wolfgang Bogner hat gemeinsam mit seinen Eltern einen langen Weg gewählt, um die Erbschaftsteuer zu umgehen. Bogner betreibt im Hinterland des Tegernsees den uralten Voithof, wo Profifußballer des FC Bayern München genauso anzutreffen sind wie Alteingesessene. Das Wohnhaus der Familie liegt in Rottach-Egern. Seit seinem 18. Geburtstag nutzt seine Mutter den Steuerfreibetrag in Höhe von 400.000 Euro alle zehn Jahre aus und überschreibt ihrem Sohn häppchenweise das Bauernhaus. Erst in zwanzig Jahren wird dem 37-Jährigen die Immobilie komplett gehören.

»Meine Eltern haben zum Glück sehr weitsichtig gehandelt«, sagt Bogner. »Würde ich alles auf einen Schlag bei ihrem Tod erben, könnte ich die Steuer nicht stemmen und müsste verkaufen.« Die Steuerbefreiung des Gesetzgebers greift bei ihm nur zum Teil, weil die Wohnfläche größer als 200 Quadratmeter ist und sich in dem Bauernhaus auch Ferienwohnungen befinden.

Bogners drei Schwestern haben zudem auf ihre gesetzlichen Erbanteile verzichtet. »Es ging nicht anders, weil ich sie nie auszahlen könnte«, sagt er bei einem Gespräch in seiner Gaststube.

Mehr zum Thema

5+ **Drastischer Rückgang und hohe Preise: So kaputt ist der deutsche Immobilienmarkt** Von Henning Jauernig

5+ **Eigenheime nur für Erben: Warum sich heute kaum noch jemand ein Haus leisten kann** Von Simon Book und Henning Jauernig

Obwohl Bogner das Haus noch nicht einmal ganz gehört, macht er sich schon jetzt Gedanken, wie er es einmal an seine drei Kinder weitergeben kann. Dabei sind die gerade einmal 9, 10 und 12 Jahre alt. Wenn die Bodenwerte weiter so stark steigen, wären sie kaum in der Lage, die Erbschaftsteuer zu berappen. Selbst wenn Bogner genau wie seine Mutter alle

Freibeträge ausnutzen würde, bliebe wohl eine hohe Summe übrig, die versteuert werden müsste. »Dann könnten sie zum Verkauf gezwungen sein«, sagt er.

Für den Gastwirt ist nicht nachvollziehbar, dass »heimatlose Immobilienhaie über den gesamten bayerischen Alpenraum ziehen können« – und dabei auch noch steuerlich bevorteilt werden. In der Nachbarschaft habe ein Mann für 3,5 Millionen Euro einen alten Hof im Ort gekauft und ihn aufwendig herrichten lassen. Anschließend habe er selbst für wenige Jahre darin gewohnt und das Objekt dann für 14 Millionen Euro verkauft – abgesehen von der Grunderwerbsteuer habe er keinen Cent Steuern gezahlt. Der Grund: Wer selbst in der Immobilie gelebt hat, muss beim Verkauf keine Spekulationsteuer zahlen. Für Bogner ein Unding: »Bei dieser Praxis wird man steuerlich weniger belastet, als wenn man sein Grundstück einfach nur den eigenen Kindern übergeben will«.

Tegernsees Bürgermeister will Zweitwohnsitzen den Kampf ansagen

Die SPD will das ändern. Laut ihrem Wahlprogramm müssen Verkäuferinnen und Verkäufer den Wertzuwachs künftig immer versteuern, auch wenn sie die Immobilie länger als zehn Jahre besessen haben.

Gastwirt Bogner hat der Ärger über die Zustände in die Politik getrieben. Er gründete die Bürgerliste BLITZ, über die auch Niedermaier und Kolmansberger-Walleitner in den Gemeinderat eingezogen sind. Gemeinsam kämpfen sie nun für eine Reform der Erbschaftsteuer. Freibeträge sollten nicht pauschal erhoben werden, sondern sich an der Höhe des Immobilienwerts bemessen – je höher der Wert, desto höher die Freibeträge. Ähnliches will die CSU, die sich in der Vergangenheit immer wieder für eine Regionalisierung der Erbschaftsteuer starkgemacht hat: Jedes Bundesland könnte dann selbst entscheiden, welche Freibeträge und Steuersätze gelten. Dass es zu einer Reform kommt, ist indes

unwahrscheinlich. Schon jetzt sind Erbschaften in Deutschland extrem ungleich verteilt. Der Fiskus nahm zuletzt gerade einmal 8,5 Milliarden Euro über Erbschaftsteuern ein. SPD, Grüne und Linke hatten im Bundestagswahlkampf für höhere Steuern geworben.

Tegernsees Bürgermeister Hagn hält es ohnehin für zielführender, den Zweitwohnsitzen den Kampf anzusagen. 2018 erhöhte er in seiner Gemeinde die Zweitwohnsitzsteuer von 12 auf 20 Prozent der jährlichen Nettokaltmiete, benachbarte Gemeinden folgten. Hagn könnte sich vorstellen, die Steuer weiter anzuheben, um das Geschäft mit den Wochenendhäuschen unattraktiver zu machen, »vielleicht auf 25 oder 30 Prozent«.

Mehr zum Thema

Overtourism am Tegernsee: Platzkampf im Paradies

Von Isabel Fisch, Florian Kistler, Sabrina Höbel und Sarah Höger

Bob Marleys letzte Lebensmonate: »Man, Rottach-Egern! Der kälteste Ort, an dem ich je war« Aus Rottach-Egern

berichtet Stephan Kroener

Noch ist von einer nachlassenden Nachfrage rund um den Tegernsee nichts zu spüren. Gastwirt Bogner erzählt, einige Bürger würden immer wieder angesprochen, ob sie nicht verkaufen wollten. Der Agent eines Interessenten habe einem befreundeten Eigentümer sogar einen Koffer voller Bargeld über den Wohnzimmertisch geschoben, um ihm einen Verkauf schmackhaft zu machen. »Hier geht es teilweise ab wie im Film«, sagt er.

Elektrohändler Niedermaier wird im Garten häufiger über den Gartenzaun angesprochen. »Viele halten mich für den Hausmeister«, erzählt er. Er sage dann meist, das stimme, um die Gespräche schnell abzuwürgen. Denn egal, welche Summe man ihm biete: »Wir werden keinen Quadratmeter hergeben.«

Anmerkung der Redaktion: Ehegatten und Kinder sind von der

Erbschaftsteuer befreit, wenn sie nach dem Tod des Erblassers zehn Jahre die Immobilie selbst bewohnen. Es gibt allerdings zahlreiche Ausnahmen. In einer früheren Version des Textes wurde nicht deutlich, warum die in den Beispielen genannten Personen nicht von der Erbschaftsteuer befreit sind. Wir haben daher zwei Stellen präzisiert. §

 [Startseite](#)  [Artikel verschenken](#)

[Feedback](#)

Aktuelle Empfehlungen

Sophie Grégoire: Justin Trudeau's Ex-Partnerin äußert sich zu...



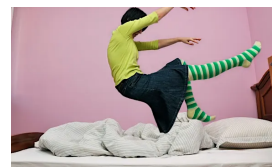
»Ich erlaube mir, von jemandem enttäuscht zu sein«: Sophie Grégoire hat in einem Podcast offenbar über ihren Ex-Partner Just...

»Wissen Sie was, ich bin... Wikipedia-Gründer...

Der Mitgründer von Wikipedia war im Format »Jung&Naiv« zu Gast. Eigentlich füh...

Nachgeforscht Reicht es, Wäsche bei 4...

Die Temperatur an der Waschmaschine herunterzudrehen, ist gut für das Klima und den...



Keime und Mikroben Darf ich mit meiner...

Produkttests vom SPIEGEL



Küchenzubehör im Test

**So werden
Ihre Messer
wieder richti...**

Unser Autor
wähnte sich
nach einigen
Tests schon mit
den perfekten
Messerschleife...



Fahradzubehör So transportieren Sie Pakete a...

Mit dem
passenden
Equipment soll
sich auch
sperriges
Gepäck auf z...



U-96 aus Klemmbausteinen Tausende Teilchen auf Tauchstation

Der Modellbauer
Revell versucht sich
erstmal an
zusammensteckbaren
Plastikklötzchen:
Aus mehr als 6000...

Mehr lesen über

Immobilien



Erbschaftsteuer in Deutschland

Bayern



Wirtschaft

Abo

Wordle

Viererkette

Wortsuche

Paarsuche

Kostenlose Online-Spiele

mehr Spiele

Worträtsel

Solitär

Sudoku

Mahjong

Bubble
Shooter

Serviceangebote von SPIEGEL-Partnern

Auto

Bußgeldrechner

Firmenwagenrechner

Job

Brutto-Netto-Rechner

Kurzarbeitergeld-Rechner

Studienfächer erklärt

Finanzen

Gehaltsvergleich

Versicherungen

Währungsrechner

Freizeit

Online Adventskalender

Eurojackpot

GlücksSpirale

LOTTO 6aus49

Spiele

Streaming Guide

Das tägliche Quiz

Alle Magazine des SPIEGEL

DER SPIEGEL

DEIN SPIEGEL

SPIEGEL WISSEN

SPI
BEST!

SPIEGEL Gruppe

[Abo](#) [Abo kündigen](#) [Shop](#) [manager magazin](#) [Harvard Business manager](#)

[11FREUNDE](#) [Effilee](#) [Werbung](#) [Jobs](#) [MANUFAKTUR](#) [SPIEGEL Akademie](#)

[SPIEGEL Ed](#)

[Impressum](#) [Datenschutz](#) [Barrierefreiheit](#) [Nutzungsbedingungen](#)

[Teilnahmebedingungen](#) [Cookies & Tracking](#) [Newsletter](#) [Kontakt](#)

[Hilfe & Service](#) [Text- & Nutzungsrechte](#)



[Facebook](#)



[Instagram](#)



[Wo Sie uns noch folgen können](#)