Die Wiener Gemeindeabgabe vom Wertzuwachs von Liegenschaften.

Von Ottolar Stern,

Baubirektor der Allg. Oesterr. Baugesellschaft.

Vielleicht wäre die Verbesserung einer ungerechtfertigten Härte der „Abgabeordnung betreffend die Einführung einer Gemeindeabgabe vom Wertzuwachs von Liegenschaften im Gebiete der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien“, deren Wirksamkeitsdauer laut § 30 mit 31. Dezember d. J. endigt, zu erreichen. Gemäß § 8, Z. 1, sind dem Erwerbspreise von Baustellen die wirklich verausgabten Baukosten hinzuzurechnen, um jenen Gesamtwert zu erhalten, welcher dem Veräußerungswerte gegenüber zu stellen ist, um den Wertzuwachs zu berechnen. Der so ermittelte Wertzuwachs ist in das Verhältnis zum Erwerbswerte der Baustelle zu bringen und der solcher Art sich ergebende Prozentsatz in die Stala des § 12 zwecks Feststellung des Ausmaßes der Abgabe einzureihen.

Dieser Vorgang darf bei seiner Anwendung auf Neubauten wohl als wirtschaftlich verfehlt bezeichnet werden, denn was auf diese Weise ermittelt wird, ist nicht der mühelose Wertzuwachs, auf welchen die Abgabe zielt, sondern kann zum größten Teile und in den meisten Fällen als der durch die sorgenvolle Unternehmertätigkeit und die Überwindung zahlreicher Fährlichkeiten erlöste Geschäftsgewinn des Bauunternehmers, beziehungsweise sogar als gewerblicher Arbeitsgewinn des Baumeisters bezeichnet werden.

Ein Beispiel möge dies veranschaulichen: Nach Erwerbung einer Baustelle um 20.000 Kronen läßt der Bauunternehmer ein Haus mit dem Kostenaufwande von 80.000 Kronen auführen und veräußert diese Liegenschaft um 120.000 Kronen.

Nach § 8 sind dem Erwerbspreise von 20.000 Kronen zuzurechnen:

1. Die wirklichen Baukosten von 80.000 Kronen und
2. das siebenprozentige Auslagenpauschale von 1400 Kronen.

Es ergibt sich somit als Vergleichswert ein Betrag von 101.400 Kronen, als Wertzuwachs ein Betrag von 18.600 Kronen abzüglich der abgabefreien zehn Prozent des Erwerbserwerbes per 2000 Kronen, also anrechenbar 16.600 Kronen und als Verhältnis des Wertzuwachses zum Erwerbserwerbe ein Satz von 83 Prozent des Erwerbserwerbes. Diesem Satze entspricht eine Abgabe von 12 Prozent oder ein Abgabebetrag von 1992 Kronen, d. i. rund 10 Prozent des Baustellenpreises.

Hätte der Bauunternehmer die Baustelle ohne die mühe- und gefahrvolle Erbauung des Hauses verkauft, so hätte sein Erlös gleich dem doppelten Erwerbserwerbserwerb sein müssen, um die gleiche Wertzuwachsabgabe zu liefern. In diesem Falle, aber auch nur im Falle hundertprozentigen Gewinnes, wäre die Abgabe wirtschaftlich begründet, wiewohl sie im allgemeinen innerhalb der verhältnismäßig kurzen, für die Erbauung eines Hauses erforderlichen Frist durch mühelose Spekulation kaum erzielbar erscheint.

Es ist ungerecht, die Durchführung des Baugeschäftes bei Bemessung der Wertzuwachsabgabe gänzlich zu übersehen und den auf fachkundige Planung, Arbeit und Unternehmungssinn entfallenden Anteil am Gewinne mit der Mühelosigkeit gleichzuachten. Das Bestreben zur bloßen Grundspekulation wird durch eine derartige Zurücksetzung der eigentlichen Bautätigkeit noch mehr gefördert, während wir künftighin wahrlich die Beeinflussung durch öffentliche Einrichtungen in umgekehrter Richtung vonnöten hätten.

Demgemäß wäre es nur eine gebührende Richtigstellung, wenn anlässlich der bevorstehenden Erneuerung der gedachten Abgabeordnung in den § 8 an die dort aufgezählten Berechnungen zum Erwerbserwerbserwerb, welche also der Abgabepflicht nicht unterliegen, noch als Z. 3 hinzugefügt würde:

„Zwanzig Prozent von den unter Z. 1 angeführten Aufwendungen, insoferne sie nach dem Zeitpunkte der Erwerbung durchgeführt wurden, als angemessener Erfolg der mit ihnen verbundenen wirtschaftlichen Betätigung des Veräußerers.“