

Die Ermäßigung der Grundsteuer.

Von Rechtsanwalt Dr. Eddelbüttel, M. d. V.

Der in letzter Bürgerschaftssitzung fast einstimmig angenommene Entwurf eines Gesetzes betr. Erlass oder Ermäßigung von Grundsteuer während der Kriegsdauer hat noch einige Fragen hervorgerufen, über die ich nachstehende Erläuterungen geben möchte.

Durch § 1 des Gesetzes wird jedem Grundeigentümer das Recht verliehen, wegen erlittener Mieteeinbußen eine Ermäßigung der Grundsteuer zu beanspruchen. Gleichgültig ist dabei, wodurch der Mieterverlust entstanden ist. Der Grundeigentümer braucht also nicht etwa eine unmittelbare oder auch nur mittelbare Einwirkung der Kriegsverhältnisse darzutun, vielmehr genügt die bloße Tatsache, daß er die Miete endgültig eingebüßt hat, um einen entsprechenden Erlass der Grundsteuer zu fordern, und zwar durch *Reklamation* nach Empfang des Steuerzettels. Bisher war eine Reklamation erst zulässig, nachdem die erste Hälfte der Grundsteuer bezahlt war. Das war eine für viele Grundeigentümer höchst unbequeme, oft kaum erfüllbare Vorschrift des Gesetzes. Darum ist durch das neue Gesetz die wesentliche Erleichterung geschaffen, daß es der vorgängigen Zahlung der halben Grundsteuer nicht mehr bedarf, um die Herabsetzung der Steuer im Reklamationswege beantragen zu können.

Für die Berechnung der Grundsteuer kommt dann nur der Betrag derjenigen Mieten in Ansatz, die der Grundeigentümer im vorhergehenden Kalenderjahre tatsächlich vereinnahmt hat oder die ihm noch für das Vorjahr gegen seine Mieter zustehen, sowie der Mietwert der von ihm selbst benutzten Räume. Von all denjenigen Mieten, die der Grundeigentümer seinen Mietern ganz oder teilweise erlassen hat, braucht er also auch keine Grundsteuer mehr zu entrichten. Das ist ein sehr erheblicher Vorteil des neuen Gesetzes gegenüber dem bisherigen Gesetzeszustand, denn früher blieb der ganze Mietebetrag eines Grundstücks, der am 1. Oktober des vorhergehenden Jahres als vereinbarte Miete galt, für die zu zahlende Grundsteuer maßgeblich, auch wenn die Miete nach dem 1. Oktober herabgesetzt oder dem Mieter erlassen war. Dabei ist die Grenze zugunsten des Grundeigentümers zeitlich sehr weit gefaßt, denn es kommen für die Steuerermäßigung auch alle diejenigen Mieten in Betracht, die bis zum Ablauf der Reklamationsfrist durch Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter herabgesetzt oder dem Mieter erlassen worden sind. Für das praktische Leben kommt diese gesetzliche Regelung nahezu einer Ersetzung der *Sollmiete* durch die *Istmiete* gleich, denn in den meisten Fällen wird bei den trübten wirtschaftlichen Verhältnissen der Gegenwart der bloße *Ausbruch* auf einen Mietebetrag, der noch aus dem Vorjahre rückständig geblieben, aber trotz aller Bemühung nicht erlangt war, wohl keinen erheblichen Wert haben und der Vermieter wird lieber auf eine solche Forderung verzichten und dadurch von der Grundsteuer freikommen, als den meist nur papierenen Anspruch aufrechterhalten, ohne große Aussicht auf künftige Befriedigung.

Die Reklamation ist schriftlich bei der Steuerdeputation innerhalb eines Zeitraumes von zwei Monaten vom Datum des Steuerzettels an einzureichen, jedoch läuft ungenüßlich jede Reklamationsfrist frühestens zwei Monate nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes ab. Da das neue Gesetz mit dem Tage seiner Veröffentlichung auch sogleich in Kraft tritt, so wird die Reklamationsfrist für diejenigen Grundeigentümer, die einen Steuerzettel bereits erhalten haben, noch zwei Monate hindurch laufen.

Als eine weitere Erleichterung ist bestimmt worden, daß die Steuerdeputation auch eine noch aus dem Jahre 1915 rückständige Grundsteuer aus besonderen Billigkeitsgründen ermäßigen kann und zwar auf denjenigen Betrag, der sich ergibt, wenn die für das Vorjahr tatsächlich eingegangenen und noch geschuldeten Mietbeträge zuzüglich des Mietwertes der von dem Grundeigentümer selbst benutzten Räume für die Berechnung der Steuer zugrunde gelegt werden.

Ist bereits ein Teil der Grundsteuer deshalb abgesetzt worden, weil Lokaliäten während eines vollen Halbjahres unvermietet und unbewohnt gewesen sind, so wird dieser schon von der Grundsteuer abgezogene Betrag selbstverständlich nicht nochmals in Abzug gebracht. Zur Klarstellung und zur Behebung etwaiger Zweifel ist das in dem neuen Gesetz § 2 noch ausdrücklich erwähnt worden.

In dem Reklamationsverfahren findet die Feststellung der Mieteverhältnisse in derselben Weise wie bisher statt. Das neue Gesetz bestimmt darüber, daß die Vorschriften des § 6 Absatz 2 des geltenden Grundsteuergesetzes entsprechende Anwendung finden. Wenn es daher in der Begründung des neuen Gesetzes heißt, daß der Grundeigentümer die von ihm gemachten Angaben *bezuweisen* müsse, so wird sich ein derartiger Beweis in derselben einfachen und leichten Art vollziehen, wie das bisher schon der Fall war. Bei der bürgerrechtlichen Verhandlung schien ein Redner die Befürchtung zu hegen, als ob dem Grundeigentümer eine schwierige umständliche Beweisführung auferlegt werden solle. Diese Befürchtung wurde gleich von einem Mitgliede der Vermittlungsdeputation zerstreut unter Hinweis darauf, daß eine Klarstellung dieses Punktes von dem Grundeigentümer sehr leicht herbeizuführen sei, sei es durch eine schriftliche Erklärung des Mieters, sei es durch die Akten der Kriegshilfe.

Für diejenigen Fälle, wo die vorstehend angegebenen Erleichterungen noch nicht genügend erscheinen sollten, um den Grundeigentümer zu schützen, insbesondere wo die Gefahr eintreten könnte, daß das Grundstück in Zwangsversteigerung kommt, ist noch ein besonderer

Härteparagraf

geschaffen worden. Es ist nämlich die Steuerdeputation zur Abwendung eines wegen rückständiger Grundsteuer drohenden, auf andere Weise nicht zu vermeidenden Zwangsversteigerungsverfahrens befugt worden, die Grundsteuer ganz oder teilweise zu erlassen. Hierbei ist der Zeitraum, auf den Rücksicht genommen werden soll, sehr weit erstreckt, er beginnt nämlich mit dem 1. August 1914 und läuft bis zum Ende des letzten Kriegsjahres. In diesem Falle soll

der Grundsteuererlass insoweit eintreten, als die Steuer nicht aus einem den Betrag von 3600 Mark übersteigenden Teile des Einkommens entnommen werden kann. Es soll damit gleichsam ein Einkommen von 3600 Mark dem Grundeigentümer verbleiben, und erst wenn er ein über diesen Betrag hinausgehendes Einkommen hat und hieraus die Grundsteuer zu zahlen in der Lage ist, findet der Härteparagraf seine Anwendung. Bei dieser Gesetzesbestimmung ist der § 11 des Einkommensteuergesetzes vorbildlich gewesen. Es wird dadurch in vielen Fällen eine große Erleichterung geschaffen und die Gefahr einer Zwangsversteigerung des Grundstücks beseitigt.

Das Hauptaugenmerk war von vornherein darauf gerichtet, daß nicht etwa durch eine Ermäßigung der Grundsteuer gleichzeitig die Grundsteuertaxe vermindert werde, weil eine solche Minderung für das hamburgische Grundeigentum von den nachteiligsten Folgen gewesen wäre. Darum hieß es auch in dem von mir zusammen mit den Herren Dr. G. Lamberg und Jacob Alexander im Dezember bei der Bürgerschaft gestellten Antrage, daß eine Minderung der Berechnung und Festsetzung des Grundsteuerwertes der einzelnen Grundstücke durch den Grundsteuererlass nicht herbeigeführt werden dürfe. Auch in der Vermittlungsdeputation ist sogleich und allseitig anerkannt worden, daß es unbedingt notwendig sei, die *Proporzität* der einzelnen Grundstücke aufrechtzuerhalten. Es ist denn auch in der Begründung des Gesetzes ausdrücklich erklärt, daß durch eine mit Erfolg eingelegte Reklamation die Höhe der für das Steuerjahr aufgestellten Grundstücke nicht berührt wird, weil die den Grundeigentümern mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse der Kriegszeit zugesandene Ermäßigung der Grundsteuer ohne Einfluß auf den nach § 5 und 6 des Grundsteuergesetzes ermittelten Kapitalwert des Grundstücks bleibt. Aus diesem Grunde muß auch zunächst der Betrag der vereinbarten Mieten vom Grundeigentümer angegeben und nachher im Reklamationswege die Herabsetzung der Grundsteuer beantragt werden.

Es darf gesagt werden, daß es der Vermittlungsdeputation gelungen ist, ein Gesetz zu schaffen, das ohne Zweifel jedem durch die schweren Kriegsverhältnisse betroffenen Grundeigentümer in der steuerlichen Belastung eine wesentliche Erleichterung gewährt. Erfreulich ist dabei nicht allein dieses für die einzelnen Grundeigentümer vorteilhafte Ergebnis, sondern auch die Tatsache, daß sowohl der Senat, als auch die gesamte Bürgerschaft damit die Bedeutung eines so kraftvollen Grundbesitzes für unser Gemeinwesen anerkannt haben. Ich möchte zum Schluß an die Worte erinnern, die Herr Senator Dr. Dieckel in der Bürgerschaftssitzung vom 3. November 1915 als Vertreter des Senats aussprach: „Wir müssen vor allem auch dem Grundeigentum, das ganz sicher in dieser Zeit recht Schweres durchgemacht hat, helfen, seine alte Selbständigkeit und seine Würde wieder zu erlangen.“