

12. II. 1917

Der städtische Grundbesitz

bei der diesjährigen Steuereinschätzung.

Von

Dr. Erich Eyd,

Rechtsanwalt am Kammergericht.

Die Vorschriften der Steuergesetze.

Die Bewertung des städtischen Grundbesitzes ist wohl das schwierigste Problem bei der diesmaligen Feststellung des steuerbaren Vermögens. Der Grundstücksmarkt ist seit Beginn des Krieges so gut wie tot. Die Ausfälle an Mieten sind außerordentlich; der Druck der Belastung infolge des Anziehens des Zinsfußes zum großen Teil sehr erheblich gesteigert. Die Frage ist nun, wie diese Faktoren bei der Besteuerung zum Ausdruck kommen werden.

Um hierfür einen sicheren Standpunkt zu gewinnen, muß man sich zunächst einen Überblick darüber verschaffen, welche Vorschriften die Steuergesetze über die Bewertung des Grundvermögens geben. Leider entbehren sie völlig eines durchgreifenden Prinzips; jedes der in Betracht kommenden Gesetze hat andere Vorschriften, die wiederum vielfach so kompliziert sind, daß sich ein schwer zu entwirrenes Durcheinander ergibt. Vier Gesetze sind es, deren Bestimmungen ins Auge gefaßt werden müssen: das Ergänzungsteuer-, das Wehrbeitrags-, das Besitzsteuer- und das Kriegsteuergesetz.

1. Das preussische Ergänzungsteuergesetz schreibt im § 9 allgemein vor, daß „der Berechnung und Schätzung des steuerbaren Vermögens der gemeine Wert der einzelnen Teile zugrunde gelegt wird.“ Danach wird auch der Grundbesitz nach seinem gemeinen Wert veranlagt. Von diesem an sich klaren Grundsatz machte dann aber § 11 zugunsten des landwirtschaftlichen Grundbesitzes eine Ausnahme, indem er hierfür die Besteuerung nach dem Ertragswert vorschreibt. Als Ertragswert aber ist „das Fünfundzwanzigfache des Reinertrages anzusehen, den die Grundstücke als solche nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung bei gemeinüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt nachhaltig gewähren können.“

Es ist wirklich eine Begünstigung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes die hier, und zwar durch eine Novelle aus dem Jahre 1909, gesetzlich festgelegt wird. Struż nannte sie damals sofort mit Recht „ein völlig ungerechtfertigtes Privileg der Landwirtschaft, das ihr in einem Zeitpunkt zugewendet wird, wo der Allgemeinheit höhere Steuerleistungen auferlegt werden.“

Wie sehr dies zutrifft, hat die spätere Entwicklung gezeigt. Zu verweisen ist auf die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom 13. Juni 1912, die folgende Definition des Normalreinertrages enthält: „Der Normalreinertrag des § 11 ist nicht der Ertrag einer bestimmten Person in einem Jahre oder im Durchschnitt mehrerer, sondern ein ideeller, fingierter Ertrag, den ein Grundstück nach seiner wirtschaftlichen Bestimmung als Ganzes bei einer in der Gegend üblichen Wirtschaftsweise und bei wirtschaftlich normalem Bestande des Inventars und des sonstigen Anlage- und Betriebskapitals im Durchschnitt ohne Raubbau, andererseits ohne Vernachlässigung jedem Besitzer gewähren kann.“

Es ist keine Uebertreibung, wenn man sagt, daß ein solcher „ideeller, fingierter Ertrag“ etwas völlig Unfaßbares ist, und daß die Steuerbehörden geradezu auf den guten Willen des landwirtschaftlichen Grundbesitzers angewiesen sind. Die Erfahrung hat auch gezeigt, daß sie im Streitfall so gut wie immer unterliegen.

2. Trotz dieser üblen Erfahrung hat man den Ertragswert in das Wehrbeitragsgesetz herüber genommen. Hier ist allerdings eine formelle Gleichstellung zwischen landwirtschaftlich genutzten und zu Wohn- und gewerblichen Zwecken bestimmten Grundstücken erzielt worden. Sie ist aber wirklich nur formell. Für beide schreibt § 17 die Zugrundelegung des Ertragswertes vor. Während der Ertragswert für landwirtschaftliche Grundstücke etwa nach dem Vorbild des preussischen Ergänzungsteuergesetzes, wenn auch nicht ganz so verschwommen, bestimmt ist, heißt es bei Wohngrundstücken, daß als Ertragswert das Fünfundzwanzigfache des Miet- oder Pachtertrages, der in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt erzielt worden ist, oder im Falle der Vermietung oder Verpachtung hätte erzielt werden können, gilt. Von diesem Ertrage sind für Nebenleistungen und Instandhaltungskosten mindestens $\frac{1}{4}$, im Falle des von dem Steuerpflichtigen zu führenden Nachweises aber auch ein höherer Betrag, abzuziehen. Es ist ohne Weiteres klar, daß ein solcher Ertragswert für den städtischen Grundbesitz in der Regel unbrauchbar ist. Einmal ist die Kapitalisierung zu 4 v. H. unzulänglich; ferner nimmt diese Bestimmung keine Rücksicht darauf, wenn die Miete nicht bezahlt ist, oder die Wohnung leer steht. In den Ausführungsbestimmungen des Bundesrats heißt es: „Ausfälle an Miet- oder Pachterträgen infolge Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, oder aus anderen Gründen, dürfen nicht berücksichtigt werden. Soweit das Grundstück zum Teil oder zeitweise nicht vermietet oder verpachtet war, ist ein dem Nutzungswerte dieses Teiles und des vermieteten oder verpachteten Wertes entsprechender Verhältnisbetrag dem erzielten Miet- oder Pachtpreis zugurechnen.“

Diese Bestimmung hätte geradezu unerträgliche Folgen haben müssen, wenn man nicht dem Grundbesitzer ein Wahlrecht eingeräumt hätte. Er kann nämlich verlangen, daß statt des Ertragswertes der gemeine Wert der Veranlagung zu Grunde gelegt wird (§ 17 Abs. 5) und von diesem Rechte dürften die städtischen Grundbesitzer überwiegend Gebrauch gemacht haben.

3. Beim Besitzsteuergesetz hat man nun wieder einen anderen Weg eingeschlagen.

a) Als das Normale wird die Besteuerung nach dem gemeinen Wert angesehen (§ 29), aber wiederum ist dem Grundbesitzer ein Wahlrecht gegeben. Er kann verlangen, daß an Stelle des gemeinen Wertes der Betrag der nachgewiesenen oder glaubhaft gemachten Gesehungskosten tritt. Während also beim Wehrbeitragsgesetz der gemeine Wert die fakultative Ausnahme ist, wird er umgekehrt beim Besitzsteuergesetz als die Regel angesehen. Die Gesehungskosten wiederum sehen sich zusammen aus dem Erwerbspreis zuzüglich der Anschaffungskosten, sowie aus den besonderen auf das Grundstück gemachten Aufwendungen, soweit sie nicht zu den laufenden Wirtschaftsausgaben gehören, und die durch sie her. kellten Bauten und Verbesserungen noch vorhanden sind, abzüglich der durch Verschlechterung entstandenen Wertverminderung. Es wäre also z. B. folgende Rechnung aufzustellen:

Kaufpreis	200 000 M.
+ 1 Prozent Provision	2 000 "
+ Aufwendungen für Neubauten	50 000 "
	252 000 M.
- Verschlechterung	20 000 "
	232 000 M.

b) Nun sind aber viele Grundstücke in die Hand des gegenwärtigen Besitzers nicht durch Kauf gekommen. Zum großen Teil sind sie ererbt, im Wege der Uebnahme- oder Altenteilsvertrages übertragen, oder auch unter Lebenden verschenkt worden. Für alle

diese Fälle muß der Erwerbspreis auf anderem Wege ermittelt werden. Hier stellt nun das Gesetz für ihn wieder den Ertragswert ein, der in der gleichen Weise bestimmt wird, wie beim Wehrbeitragsgesetz. Das Ergebnis ist also, daß dieser Ertragspreis, der beim Wehrbeitragsgesetz das Normale ist, bei der Besitzsteuer vom steuerpflichtigen Grundbesitzer als Bestandteil der Gesehungskosten auf seinen Antrag in die Wertberechnung eingeführt werden kann.

c) Während somit die Vorschriften beider Gesetze nach verschiedenen Richtungen laufen, führt sie § 33 des Besitzsteuergesetzes wieder dadurch zusammen, daß er vorschreibt: der bei der Veranlagung des Wehrbeitrags festgestellte Wert eines Grundstücks gilt als Betrag der bis dahin entstandenen Gesehungskosten, wenn der Erwerb vor dem 1. Januar 1914 stattgefunden hat. Steht das Grundstück also in der Wehrbeitragsbilanz vom 31. Dezember 1913 mit 220 000 M. zu Buch, so ist zur Ermittlung der gegenwärtigen Gesehungskosten nur noch zu prüfen, welche Aufwendungen der Grundbesitzer seitdem gemacht hat, und wie weit der Grundstückswert seitdem durch Verschlechterungen vermindert worden ist. Der hiernach sich ergebende höhere oder geringere Wert ist in die Bilanz zum 31. Dezember 1916 einzustellen.

An diese Bestimmungen knüpft sich eine lebhaft erörterte Streitfrage, deren praktischer Kern im folgenden liegt: Ist der Grundbesitzer an die Bewertungsart, die er bei der Veranlagung zum Wehrbeitrag gewählt hat, gebunden, oder kann er verlangen, daß sowohl in die Bilanz vom 31. Dezember 1913, wie in diejenige vom 31. Dezember 1916 derjenige Wert angelegt wird, der sich nach der für ihn günstigeren Berechnungsweise ergibt? Wie man sich aber auch dazu stellen mag, der städtische Grundbesitzer wird kaum einen Vorteil von ihrer Beantwortung im letzteren Sinne haben, weil er in der Regel schon 1914 sich für den gemeinen Wert entschieden haben wird.

4. Das Kriegsteuergesetz stellt im allgemeinen keine besonderen Bewertungsgrundsätze auf; es sind vielmehr diejenigen des Besitzsteuergesetzes maßgebend. Nur nach zwei Richtungen sind Besonderheiten festzustellen: Grundstücke, die nach Kriegsausbruch erworben sind, dürfen mit keinem geringeren Wert als den Gesehungskosten angelegt werden (§ 6). Für diese Grundstücke kommt also der gemeine Wert praktisch überhaupt nicht in Frage. Ist er geringer als die Gesehungskosten, so schließt ihn die eben erwähnte Gesetzesbestimmung aus; ist er aber höher, so wird der Steuerpflichtige von dem ihm im § 30 des Besitzsteuergesetzes eingeräumten Wahlrechts Gebrauch machen, und an seiner Stelle die Schätzung nach den Gesehungskosten verlangen (anderer Ansicht Prozel in Anm. 5 zu § 6).

Von Bedeutung ist auch die Vorschrift des § 3, die sich auf das ererbte Vermögen bezieht. Das im Erbgang zugefallene Vermögen gilt bei der Kriegsteuer an sich nicht als Vermögenszuwachs, nur derjenige Betrag ist zu verrechnen, der bei dem Erblasser zu besteuern gewesen wäre, wenn er im Zeitpunkt seines Todes zu der Abgabe veranlagt worden wäre. Nur in diesem beschränkten Sinne kommen demnach für die Kriegsteuer die oben (zu 3 b) aufgeführten Bestimmungen über die Feststellung des Erwerbspreises von erbtem Grundbesitz in Betracht.

Diese Uebersicht über den Stand der Gesetzgebung zeigt, daß der landwirtschaftliche Grundbesitz auf der ganzen Linie durch eigens zu seinem Nutzen gegebene Vorschriften bevorzugt ist. Der städtische Grundbesitzer steht zwar auch vor einem schwer entwirrbaren System verschiedener Möglichkeiten, aber diese Schwierigkeiten vereinfachen sich praktisch für ihn dadurch, daß der Ertragswert sich nur sehr selten für ihn als Maßstab empfiehlt. In der Regel ist immer noch die Besteuerung nach dem gemeinen Wert die ihm günstigste. Nur ausnahmsweise können die Gesehungskosten in Betracht kommen, wenn sie hinter dem gemeinen Wert zurückbleiben. Freilich ist auch hier eine Schranke gezogen, und zwar durch § 32 des Besitzsteuergesetzes. Wenn nämlich der vereinbarte Preis mit mehr als 10 v. H. hinter dem gemeinen Werte und hinter dem Ertragswert zur Zeit des Erwerbes zurückbleibt, muß der Ertragswert an ihrer Stelle eingesetzt werden. (Ein zweiter Artikel folgt.)