

Der städtische Grundbesitz

bei der diesjährigen Steuereinschätzung.*)

Von

Dr. Erich Eyd,

Rechtsanwalt am Kammergericht.

Die Ermittlung des gemeinen Wertes.

Der gemeine Wert ist, wie wir in dem vorigen Artikel zu zeigen versuchten, auch für die Kriegs- und Besitzsteuer derjenige Maßstab, nach dem der städtische Grundbesitz in der Regel zu veranlagen sein wird. Dieser Maßstab ist ja keineswegs neu; er ist den Grundbesitzern nicht nur von der Ergänzungssteuer, sondern auch von der Grundsteuer zahlreicher Gemeinden her bekannt. Selbstverständlich ist der gemeine Wert, der für ein Grundstück früher bei der Gemeindegrundsteuerschätzung festgestellt worden ist, nicht ohne weiteres für die Kriegs- und Besitzsteuer maßgebend. Der Eigentümer hat vielmehr das Recht, die Feststellung des gegenwärtigen Wertes zu verlangen und ihn so, wie es sich bei Anwendung der in der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Grundätze zu berechnen ist, in seine Steuererklärung einzustellen.

Der gemeine Wert ist nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts der objektive, d. h. derjenige Wert, den eine Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit für jeden Besitzer hat, oder wie es Miquel bei der Beratung des Ergänzungssteuergesetzes definiert hat, „derjenige Wert eines Gegenstandes, der dem Betrag entspricht, welchen jeder Eigentümer jederzeit für den betreffenden Gegenstand bekommen kann, ohne daß dabei besondere Konjunkturverhältnisse oder besondere Liebhaberrollen im einzelnen für den betreffenden Gegenstand in Betracht kommen“.

Wenn es sich nun darum handelt, diesen Wert für ein Grundstück zu ermitteln, so bietet sich in normalen Zeiten eine Reihe von Maßstäben und Anhaltspunkten dar. Man wird zunächst vielleicht geneigt sein, an die Taxen zu denken, die insbesondere zum Zwecke der hypothekarischen Beleihung aufgenommen werden, und deren Schema nach dem bisherigen Verfahren im gemeinen dahingeht, daß das Mittel aus dem Ertragswert und dem Bauwert genommen wird. Allein dieser Maßstab ist ebenso wie die Feuerversicherungstaxe vom Oberverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung abgelehnt worden.

Ueber die Ermittlung des gemeinen Wertes für die Ergänzungssteuer hat der Finanzminister im Jahre 1893 eine sogen. „technische Anleitung“ für die Steuerbehörden erlassen, die im Jahre 1910 nach der Abänderung des Gesetzes entsprechend umgearbeitet und ergänzt worden ist. Nach dieser Anleitung sollen für die zum „Haus- und Zinsbesitz“ gehörenden Grundstücke die Kaufpreise und Taxen möglichst vollständig gesammelt werden. Als Hilfsmittel der Schätzung sollen die Einheitsätze des gemeinen Wertes für 1 Mark der Jahresmiete des letzten Jahres, für 1 Mark der durch die letzte Revision der Gebäudesteuerveranlagung ermittelten jährlichen Nutzungswerte usw. aufgestellt werden. Die letzte Gebäudesteuerveranlagung fand im Jahre 1910 statt, kann also heute für den großstädtischen Grundbesitz keine Zuverlässigkeit mehr beanspruchen. Eine mechanische Anwendung des Hilfsmittels dieser Einheitsätze hat das Oberverwaltungsgericht überhaupt für unzulässig erklärt.

Das Oberverwaltungsgericht geht in erster Linie von dem für das Grundstück selbst gezahlten letzten Kaufpreis aus, falls es erst in jüngster Zeit Gegenstand eines Verkaufs war. Glaubt die Steuerbehörde, daß dieser Kaufpreis hinter dem wahren Werte zurückbleibt, so hat sie hierfür die Beweislast, wie umgekehrt der Steuerzahler nachweisen muß, daß er mehr als den gemeinen Wert gezahlt hat. Es liegt auf der Hand, daß ein vor dem Krieg gezahlter Kaufpreis für die gegenwärtige Bewertung keinen sicheren Maßstab gibt. Aus demselben Grunde sind auch fremde Kaufpreise, die bei Verkäufen wesentlich gleichartiger Grundstücke in neuerer Zeit unter normalen Verhältnissen wirklich gezahlt worden sind, und die das OVG. sonst als zuverlässigen Maßstab ansieht, diesmal nicht zu verwerten. So ist auch mit den Sammlungen von Kaufpreisen, die bei den Katasterämtern geführt werden, diesmal nicht viel anzufangen; denn seit Ausbruch des Krieges sind insbesondere auf dem großstädtischen Grundstücksmarkt freiwillige Verkäufe nur außerordentlich selten vorgekommen. Allerdings ist auch der bei der Zwangsversteigerung erzielte Preis nicht ohne weiteres anzuschalten. Aber hier liegen natürlich besonders häufig Gründe vor, aus denen er nicht dem gemeinen Werte gleichgesetzt werden kann, insbesondere dann, wenn der Inhaber der zweiten Hypothek das Grundstück ersteigert, um sein Kapital nicht zu verlieren.

Aus alledem geht hervor, wie schwierig die Ermittlung des gemeinen Wertes bei der diesmaligen Steuereinschätzung ist. Besonders dringlich ist für den Grundstückseigentümer die Frage, ob die Erhöhung des Hypothekenzinsfußes eine niedrigere Bewertung seines Grundstücks zur Folge hat. Man kann dies nach zwei Richtungen begründen. Zunächst kann man sagen, daß der gemeine Wert, wenn er auch dem Ertragswert keineswegs gleichzusetzen ist, doch für Grundstücke, die durch Vermietung verwertet werden, immer in einer gewissen Beziehung zum jährlichen Mietertrage stehen muß. So führt z. B. Sombrius im Handbuch des kommunalen Verfassungsrechts aus, daß der Ertrag, insbesondere bei Zinsgrundstücken, regelmäßig der Hauptfaktor für die Bildung des Kaufpreises ist, und daß bei Zinsgrundstücken gleicher Art und Lage der Ertrag erfahrungsgemäß zu dem Kaufpreis in einem ziemlich festen Verhältnis zu stehen pflegt. Dies Verhältnis muß sich aber ändern je nach dem Zinsfuß, zu dem dieser Mietertrag gemeinhin kapitalisiert wird, und diese wiederum ist mehr oder minder abhängig von dem Zinsfuß, der für erstfällige Hypotheken zu zahlen ist.

Für die Berliner Verhältnisse liegt aber eine andere Betrachtungsweise noch näher. Hier werden Grundstücke im allgemeinen verkauft nach dem Ueberschuß, den sie dem Käufer versprechen. Man stellt den regelmäßigen jährlichen Mieteingang fest und bringt von ihm die notwendigen Aufwendungen für Verwaltung, Reparaturen und Abgaben und die Hypothekenzinsen in Abzug. Steigt der Zinsfuß, so vermindert sich der Ueberschuß und demgemäß auch der Preis, zu dem das Grundstück verkauft werden kann.

Diese Bemessung des gemeinen Wertes nach dem Ueberschuß hat nun das Oberverwaltungsgericht in einer Entscheidung vom 8. Juli 1910 (Pr. Verwaltungsblatt Band 32 S. 235) für zulässig erklärt, wenn eine derartige Ueberschußberechnung beim Kauf eines Hauses ortsüblich ist. Es handelte sich damals um die Veranlagung eines Grundstücks in Weiskensee zur Gemeindegrundsteuer. Das OVG. sagt in seinen Gründen, nachdem es die übliche Methode der Ermittlung des gemeinen Wertes geschildert hat: „Läßt sich der gemeine Wert nicht so ermitteln, weil die für das Grundstück selbst gezahlten Kaufpreise versagen, oder weil aus den Ergebnissen des Grundstücksmarktes zur maßgebenden Zeit Schlussfolgerungen nicht gezogen werden können, so kann ausnahmsweise

eine Methode, nach der allgemein ortsüblich Käufer von Grundstücken sich den Kaufpreis bilden, zur Ermittlung des gemeinen Wertes verwendet werden. Hier würde in Frage kommen, ob die verschiedenen Methoden, die der Vorderichter anwendet, brauchbar sind. Gegen die Berechnung des Durchschnitts des Wohn- und Bauwertes und des Ertragswertes hat sich der Gerichtshof verschiedentlich ausgesprochen, und es wird gewiß auch äußerst selten vorkommen, daß in einer Gegend eine solche Weise der Preisbildung üblich ist. Der Sachverständige stellt aber daneben die sogen. Ueberschußberechnung. Es kommt hier nicht darauf an, ob damit der Ueberschußberechnung eine selbständige Bedeutung oder nur die einer Rechnungskontrolle gegeben ist. Jedenfalls ist bekannt, daß in gewissen Gegenden Hauskäufer allgemein nach der sogen. Ueberschußberechnung den Kaufpreis sich bilden. Das mag vielleicht auch in Weiskensee für die fragliche Zeit zutreffen. Vielleicht gilt Ähnliches auch für die Weise der Multiplikation der Bruttomiete mit einem gewissen Vielfachen. Der Vorderichter müßte, wenn er wieder zu einem derartigen Ergebnis kommen sollte, darlegen, daß und weshalb sie in ihrem Ergebnis zum gemeinen Wert führt.“ Damit ist die Zulässigkeit einer derartigen Ueberschußberechnung grundsätzlich anerkannt, und es kommt nur darauf an, den Beweis zu führen, daß die Käufer ganz allgemein in der betreffenden Gegend auf diese Weise sich den Preis berechnen. Für Berlin und Umgegend wird dieser Nachweis unschwer zu führen sein.

Der Hausbesitzer wird deshalb gut tun, bei der Steuererklärung für die Besitz- und die Kriegssteuer den gegenwärtigen Wert seines Hauses nach dieser Methode zu berechnen und einzusetzen. Es ist mit Sicherheit vorherzusehen, daß die neuen Steuern zu zahlreichen Streitverfahren vor den Verwaltungsgerichten führen werden. Das Oberverwaltungsgericht, welches über die Beschwerden gegen die Entscheidungen der Einkommensteuerberufungskommissionen in letzter Instanz zu erkennen hat, wird Gelegenheit haben, die der veränderten Lage entsprechenden Rechtsätze zu entwickeln.

Es muß hierbei noch auf das gegenwärtig vom Landtag beratene Schätzungsamtsgesetz hingewiesen werden. Auch die Schätzungsämter sollen nach den Beschlüssen des Abgeordnetenhauses den gemeinen Wert ermitteln. Es sind aber etwas andere Grundätze für ihn aufgestellt, als sie für die Steuerveranlagung maßgebend sind. Bei seiner Feststellung sind unter Berücksichtigung der dauernden Eigenschaften des Grundstückes zum Anhalt zu nehmen in erster Linie der Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann, sowie die im gewöhnlichen Verkehr für Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage gezahlten Kaufpreise, letztere insbesondere bei Grundstücken, die keinen oder einen verhältnismäßig geringen Ertrag haben. Für die Zukunft zu erhoffende Wersteigerungen sind außer Ansatz zu lassen, wenn nicht die Voraussetzungen, auf denen sie beruhen, schon zur Zeit der Schätzung feststehen. Der gemeine Wert hat hier also einen nicht unerheblichen Einschlag vom Ertragswert. Die Ermittlungen des Schätzungsamtes sollen aber für die Steuerbehörde nicht maßgebend sein. Sie darf nach einem vom Abgeordnetenhaus angenommenen Antrag des Zentrumsabgeordneten Dr. Hager, des Generaldirektors der Preussischen Lebensversicherungsaktiengesellschaft, nicht einmal Einsicht in die Akten des Schätzungsamtes nehmen, wenn der Eigentümer nicht ausdrücklich zustimmt. Ob diese Bestimmung endgültig in das Gesetz aufgenommen werden wird, bleibt abzuwarten.

*) Siehe den Aufsatz im Morgenblatt vom 12. Januar.