

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN · MESSEN
WOCHENBEILAGE ZUR DEUTSCHEN BAUZEITUNG

NR.

30 BERLIN 1929
21. AUGUST 1929

HERAUSGEBER: REGIERUNGS-BAUMEISTER FRITZ EISELEN ■ ■ ■

ALLE RECHTE VORBEHALTEN / FÜR NICHT VERLANGTE BEITRÄGE KEINE GEWÄHR

ZUR BEGUTACHTUNG DER „ANGEMESSENHEIT“ EINER MIETE

Von Dr.-Ing. Willy Lesser, Berlin

Nach dem jetzigen Stand der preuß. Gesetzgebung im Mietwesen unterliegen nur noch solche Geschäftsräume, wie Läden, Fabrikräume, Pensionen, Büros usw., der gebundenen Wirtschaft, die „Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit letzteren vermietet sind“ (§ 3 der 1. preuß. Lockerungsverordnung vom 11. November 1926), wobei i. a. wohl noch in erster Linie der Schutz des dem Mieter vermieteten Wohnraumes maßgebend sein und nach dem Prinzip des Reichsgerichts die Frage des „wirtschaftlichen Zusammenhanges“ nicht zu eng ausgelegt werden soll¹⁾.

Die anderen, nicht zu Wohnzwecken genutzten oder mit Wohnräumen zusammen vermieteten Geschäftsräumlichkeiten sind ebenso wie vor dem Kriege dem freien Spiel der Kräfte, des Angebots und der Nachfrage, überlassen, wobei zur Vermeidung großer Unbilligkeiten für diese Räume § 49a des Mieterschutzgesetzes gilt, der für unangemessene Forderungen wegen Wuchers mit hohen Strafen droht.

Das Kriterium für die Unangemessenheit einer derartigen Miete, worüber oftmals Gutachten von Mietsachverständigen eingeholt werden, ist dann i. a. weit schwieriger und verantwortungsreicher als die Ermittlung einer „ortsüblichen Friedensmiete“, wie sie in Anlehnung an die Bestimmungen des § 2 Abs. 4 des Reichsmietengesetzes von den Mieteinigungsämtern — ebenfalls vielfach unter Heranziehung von Sachverständigen — vorgenommen wird. Dieses Verfahren hat sich im Laufe jahrelanger Praxis durch zahlreiche Beschlüsse, Auslegungen und Rechtsentscheide der Gerichte erhärtet und läuft bekanntlich darauf hinaus, die Friedensmiete (1. Juli 1914) des Streitobjektes an Hand von „Objekten gleicher Art und Lage“ zu ermitteln²⁾.

Ganz andersartig liegen die Verhältnisse bei Räumen, die nicht mehr dem Reichsmietengesetz unterliegen, bei denen also nicht mehr über die „ortsübliche Friedensmiete“, sondern über die „Angemessenheit einer Miete“ zu urteilen ist. Eine eindeutige Auslegung des Begriffes „angemessen“ bzw. ein eindeutiges Verfahren zur Feststellung der Angemessenheit einer Miete ist noch niemals gegeben worden, weil wohl jeder Fall verschieden liegt und verschiedenartige individuelle Bearbeitung erfordert. Allerdings sind in der Tages- und Fachpresse einige wichtige diesbezügliche gerichtliche Entscheidungen, besonders des Reichsgerichts, mehrfach veröffentlicht worden, in denen Fälle, die zur Freisprechung bzw. Verurteilung wegen Wucher geführt haben, behandelt sind.

Zum Beispiel heißt es in einem Urteil des Reichsgerichts³⁾ vom 11. März 1927, 1. D. 57/26:

Das Entscheidende ist „die Höhe des Reinverdienstes als des Unterschiedes zwischen der geforderten Vergütung und den Gestehungskosten“.

„Der Reinverdienst ist in der Regel dann als übermäßig zu erachten, wenn er den bei Leistungen gleicher Art im Frieden üblichen und angemessenen Reinverdienst übersteigt, doch können besondere Umstände

eine Abweichung nach oben oder unten rechtfertigen.“ Dann heißt es weiter unter Hinweis darauf, daß selbst die volle Friedensmiete in der Nachkriegszeit vielfach nicht die Gestehungskosten deckt, „die Überschreitung der gesetzlichen Miete, der Friedensmiete und der im zahlenmäßigen freien Verkehr für Räume gleicher Art und Lage üblichen Mietpreise rechtfertigt nicht ohne weiteres die Annahme eines Leistungswuchers“.

Um nun an Hand dieser oder ähnlicher Auslegungen die vom Gericht den Sachverständigen gestellten Fragen zu beantworten, kann von verschiedenen Gesichtspunkten ausgegangen werden.

Wir verbinden in der Regel den Begriff „angemessen“ — gegensätzlich zum Wucher — mit einer dem Zinswesen entlehnten Vorstellung, die sich letzten Endes auf den ortsüblich privaten Bankzins bzw. den derzeitigen Diskontsatz der Reichsbank aufbaut, und schließen weiter — im allgemeinen Geschäftsleben —, daß eine Unangemessenheit dann nicht vorliegt, wenn durch die geschäftlichen Transaktionen eine Verzinsung der Gestehungskosten bzw. des investierten Kapitals ungefähr im Rahmen dieser Sätze oder etwas darüber erzielt wird. Natürlich schwanken in den einzelnen Zeitperioden und Ländern die Diskontsätze. Dementsprechend unterliegen auch die diesbezüglichen Kriterien Schwankungen, die zur Zeit in Deutschland unter den Nachwehen des Krieges erheblich größer sind als vor 1914, wo mit einem allgemeinen mittleren Zinssatz von $4\frac{1}{2}$ bis $5\frac{1}{2}$ v. H., niemals mehr, bisweilen weniger gerechnet zu werden pflegte. Zur Zeit sind jedenfalls im städtischen Bau- und Immobilienwesen die ortsüblichen Zinssätze erheblich höher als damals.

Wird von diesem Zins-Standpunkte ausgegangen, so hat die Abschätzung der angemessenen Miete die Prüfung der Gestehungskosten des Hauses einschließlich Gelände und der Bilanz — während eines Jahres oder einer längeren Zeitperiode — als Grundlage. Ganz allgemein wird man dabei von vornherein sagen können, daß, wer in der Inflationszeit mit wenigen Goldmark ein Grundstück erstanden hat, sich eher dem Vorwurf der Forderung einer unangemessenen Miete aussetzen wird, als derjenige, der mit großen Mühen das Grundstück durch die Inflationszeit hindurch gerettet hat. Nicht unbedingt erforderlich ist es, daß im Rahmen der Aufgaben vorliegender Art der Ansatz der Gestehungskosten eines Grundstückes sich mit den tatsächlichen, dafür aufgewendeten Kosten deckt. Auf der einen Seite wird man, was wohl auch der Standpunkt der Gerichte ist, die „unwirtschaftlichen und vermeidbaren“ Ausgaben, also in erster Linie verfehlte Spekulationen, die mit dem Grundstückserwerb mittelbar oder unmittelbar zusammenhängen, aus den Gestehungskosten ausschließen müssen, dagegen können besondere Umstände, wie die Aufgabe einer Wohnung oder eines Geschäftes an anderer Stelle für den Erwerb eines Grundstückes Berücksichtigung finden. Ein „billiger Ersterbeingspreis“ während der Inflation dürfte nur dann im Zusammenhang hiermit eine Korrektur zugunsten des Hauseigentümers zu erwarten haben, wenn es sich durch Vergleich mit anderen, ähnlichen, zu gleicher Zeit umgesetzten Grundstücken herausstellt, daß der Grundstückserwerb besonders billig gewesen ist, was freilich nach vielen diesbezüglichen Untersuchungen des Verfassers nur selten zutreffen wird⁴⁾.

¹⁾ Vgl. Darlegungen über die diesbezügliche Rechtsprechung der drei Berliner Landgerichte im „Einigungsamt und Mietschöffengericht“, 8. Jahrg., Januar 1928, S. 642 bis S. 646, des Reichsgerichts „Einigungsamt und Mietschöffengericht“ Nr. 12, Jg. 1928, S. 765 usw.

²⁾ Der Verfasser hat an dieser Stelle schon mehrfach Ausführungen über dieses Thema gemacht, so z. B. „Deutsche Bauzeitung“ vom 18. November 1925, 15. Oktober 1926 usw.

³⁾ Vgl. auch „Miet- und Wohnungsrecht bis 1930“ von Rechtsanwalt Brumby, Industrieverlag Spaeth & Linde, Berlin/Wien 1928, Seite 158.

⁴⁾ Vgl. Dr.-Ing. Lesser: „Die Grundstückspreise während der Inflationszeit.“ „Berliner Tageblatt“ vom 28. November 1926. „Ostdeutsche Bauzeitung“, 25. Jahrg., Nr. 67 vom 24. August 1927.

Fremdes, zu verzinsendes Kapital wird natürlich zugunsten des Hausbesitzers unter den Passiven der Bilanz zu berücksichtigen sein, allerdings nur dann, wenn die Belastungen aus einer Zeit vor Erwerb des Hauses herrühren oder späterhin zur Aufrechterhaltung oder zur Verbesserung der Haussubstanz verwertet wurden. Ob der bisweilen zugebilligte sehr hohe Zins für Gewährung einer Hypothek (bekanntlich bis 15 v.H.) im Rahmen der vorliegenden Aufgaben zugebilligt werden kann, ist wohl in jedem Fall besonders zu prüfen. Jedenfalls wird in diesem Zusammenhange auch die allgemeine Verarmung unseres Volkes zu berücksichtigen sein, ein Punkt, der sicherlich den Ansatz eines angemessenen Zinsfußes in diesem Zusammenhang beeinflussen kann.

Dies „Zinskriterium“, das, wie erwähnt, mit dem Begriff des Angemessenen sich in unserem Gesichtskreis am ehesten verbindet, hat, wie leicht erkennbar, den großen Nachteil im Gefolge, daß die Mieten zweier gleichartiger Raumgattungen in Häusern mit verschiedenem Werdegang auch verschieden hoch ausfallen können, was natürlich auf die Dauer einen Unsinn bedeutet, und deshalb wird dieser Weg in den meisten Fällen, wo es sich um Altgebäude handelt, nicht allein eingeschlagen werden dürfen, während er bei Neubauten eher zum Ziele führt.

Das zweite Kriterium geht von der vorhandenen „Friedensmiete“ (1. Juli 1914) oder, wo diese nicht feststeht, von der nach § 2 Abs. 4 des Reichsmietengesetzes an Hand von Vergleichsobjekten gleicher Art abzuschätzenden ortsüblichen Miete aus. Auf jeden Fall wird die „Friedensmiete“, was feststehen dürfte, niemals als „unangemessen“ zu gelten haben. Weiter ist in diesem Zusammenhange folgendes zu berücksichtigen:

Wir befanden uns im Jahre 1914 im Zeichen schlechter Vermietungskonjunktur — ganz besonders, was einige Raumgattungen anlangt —, deshalb würde die unveränderte Beibehaltung der Friedensmiete zur Ermittlung der heute angemessenen Miete automatisch die damals ungünstige Konjunktur stets miteinschließen. Da zur Zeit die Vermietungskonjunktur sich gegen die Vorkriegszeit geändert hat, auch vielfach im Zeichen anderer Symptome steht, so wird man, wenn auf diesem Wege fortgeschritten wird, billigerweise in der Mehrzahl der Fälle, allerdings nicht in allen, auch diesen Änderungen innerhalb der Konjunktur Rechnung zu tragen haben.

Auf jeden Fall ist weiter in diesem Zusammenhange eine evtl. „Änderung der Lage“ zu berücksichtigen, ganz gleich, ob der Hauseigentümer hierzu beigetragen hat (z. B. Fassadenverbesserung) oder nicht, ob die Änderung wesentlich ist oder nicht. Diese Änderung der Lage kann sich z. B. in Bebauung der Gegend, Erschließung oder Verstärkung der Verkehrsmittel, Bau eines großen Kaufhauses usw. dokumentieren.

Nun liegen bekanntlich in Preußen ähnlich wie in den meisten anderen deutschen Ländern die „gesetzlichen Mieten“ bei zwangsbewirtschafteten Räumen bereits mit 120 v.H. nicht unerheblich höher als in der Vorkriegszeit. Dieser Zusatz muß den gewerblichen Räumen selbstverständlich erhalten bleiben. Für weitere Zusätze kommt in Betracht, daß die Unterhaltungskosten und Steuern, die auf einem Hause heute ruhen, höher als 1914 sind. Andererseits kommt die während der Inflation und nachher durchgeführte, sehr starke Entschuldung des Grundbesitzes in Betracht, wogegen wiederum die Entschuldungssteuer, die i. a. als Hauszinssteuer abgeführt wird, ins Feld zu führen ist. Diese Steuer macht bekanntlich zur Zeit von je 120 M. gesetzlicher Miete rd. 48 M., d. h. 40 v. H., aus. Schließlich bleibt zu erwägen, daß ein gewerblicher Raum nicht

im gleichen Maße wie ein Wohnraum Urelement der menschlichen Lebenshaltung darstellt, und auch aus diesem Grunde wird man Vorbehalte im Mietwesen bei Geschäftsräumen zweifellos nicht so stark auszudehnen geneigt sein wie bei Wohnungen.

Unter Berücksichtigung dieser und ähnlicher Gesichtspunkte wird nach Ansicht der höchsten Gerichte ein Mietsatz, der bis zu 140 bis 150 v. H. der Friedensmiete beträgt, und so 20 bis 30 v. H. höher als die gesetzliche Miete (120 v. H.) ist, nicht unter den Begriff des „Unangemessenen“ zu fallen haben, sofern nicht besondere Umstände vorliegen mögen.

Der dritte Weg, der grundsätzlich am richtigsten auf die Beantwortung der Frage führt, ob eine unangemessene Miete unter Berücksichtigung aller Einzelumstände vorliegt, hat folgendes Verfahren zur Grundlage: Seit der Freigabe der gewerblichen Räume durch die zweite preuß. Lockerungsverordnung vom 11. November 1926 sind rd. 2½ Jahre vergangen. In dieser Zeit hat sich das freie Spiel der Kräfte im Mietwesen wieder frei zu entfalten begonnen. Die Mieten beginnen sich ähnlich wie vor dem Kriege und wie bei den anderen Gegenständen unserer Lebenshaltung durch Kalkulation, Ausbietung, Nachfrage und Aushandeln zu bilden.

Deshalb wird i. a. so am vorteilhaftesten vorzugehen sein, daß in der Umgebung des strittigen Geschäftes diejenigen Mieten untersucht werden, die sich seit Freigabe aus der Zwangswirtschaft im freien Verkehr gebildet haben. Dieses Verfahren, das sich also an diejenigen Richtlinien anlehnt, die — wie schon eingangs erwähnt — das Reichsmietengesetz für die Abschätzung der „ortsüblichen Friedensmiete“ vorschreibt, berücksichtigt gleichzeitig automatisch die inneren und äußeren Veränderungen, die seit 1914 für die einzelnen Stadtteile und Straßenzüge entstanden sind. Zweifellos haben aber gerade in dieser Zeit viele Mietparteien, um ihre Existenz fortsetzen zu können, Mieten bewilligt, die sich im Laufe der Zeit nicht als tragbar erweisen und auch nicht der heutigen Zeit entsprechend als angemessen anzusehen sind, so daß ein sicheres Urteil schwer fällt.

Ähnlich verhält es sich mit Mieten, die rein spekulativ bewilligt worden sind und sich an Erwartungen über das Aufblühen einer Gegend knüpfen. Der beste Beleg ist bekanntlich in Berlin der Kurfürstendamm, wo sich in den Jahren 1926 und 1927 in Anlehnung an große Grundstückskäufe der aus dem Stadtinnern bekannten großen Spezialfirmen und Warenhäuser die Mieten sprunghaft in die Höhe gegangen sind, während später die Erwartungen sehr enttäuscht und die Mieten sich wieder stark senkten. In dieser Unsicherheit liegt die Schwäche dieses Verfahrens.

Wie ersichtlich, birgt jedes der drei Verfahren zur Untersuchung, ob eine Miete „unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse als unangemessen anzusehen ist“, nämlich das Zinskriterium, der Ausgang von der Friedensmiete und die Wahl von Vergleichsobjekten gewisse Nachteile und Gefahren in sich. Grundsätzlich wird besonders in Normalfällen dem dritten Verfahren zweifellos der Vorzug einzuräumen sein. Handelt es sich lediglich um die Beurteilung, ob ein Aufschlag zur bestehenden Friedensmiete innerhalb gewisser Grenzen als unangemessen zu gelten hat, so ist der zweite Weg für den Sachverständigen am nächstliegenden. Bei besonders schwierigen Untersuchungen wird aber auch die Beschreitung des ersten Weges nicht vermeidbar sein. Jedenfalls ist, da dem Urteil des Sachverständigen bei diesen folgenreicheren Prozessen meist ein ausschlaggebendes Urteil zukommt, große Umsicht für die Beantwortung dieser schwierigen, seitens des Gerichtes gestellten Fragen erforderlich. —

STEUERLICHE LEITSÄTZE FÜR BAU- U. GRUNDSTÜCKSWESEN AUS DER NEUESTEN RECHTSPRECHUNG DES REICHSFINANZHOFS

Von Steuersyndikus Dr. jur. et rer. pol. Brönnner, Berlin

Grunderwerbsteuer bei langjährigem Mietvertrag und Kaufangebot: Grunderwerbsteuerpflicht wegen Übergang des „wirtschaftlichen Eigentums“ tritt nicht bereits ein, wenn ein langjähriger Mietvertrag und die Gewährung des Ankaufsrechts vorliegen. Es müssen Vollmachten, Grund-

stücksbelastungen, Vertragsstrafen oder dergl. hinzukommen, welche nach Art und Umfang zeigen, daß der bisherige Eigentümer wirtschaftlich sich seines Eigentums entschlagen hat und an dessen rechtlich mögliche Geltendmachung nicht mehr denkt (Bescheid v. 15. 2. 1929; II 90/29 b. Mr.).

Pachtverhältnis: Übernimmt es der Pächter, die gepachteten Gegenstände in einem den bestimmungsgemäßen Gebrauch ermöglichenden Zustand zu erhalten und bei Unbrauchbarwerden durch neue auf seine Kosten zu ersetzen sowie jede Verschlechterung zu vertreten, so bilden die Ersatzbeschaffungen während der Pachtdauer (im Gegensatz zu der bisherigen Rechtsprechung) nicht bereits Einkommen des Verpächters. Andererseits darf dieser keine Abschreibungen auf die Gegenstände vornehmen (Urt. v. 30. 1. 1929; VI A 517/28 St.).

Grunderwerbsteuer bei Miterben: Beim Einbringen von Nachlaßgrundstücken in eine ausschließlich von Miterben gebildete Vereinigung besteht Grunderwerbsteuerfreiheit. Nicht erforderlich ist, daß die Vereinigung von den Miterben erst nach dem Tode des Erblassers gegründet ist (Gutachten v. 15. 2. 1929; II D 1/29).

Grundstücke als Betriebs- oder Privatvermögen: Hat ein Grundstück mit dem Gewerbebetrieb nichts zu tun, so ist es für den Einzelkaufmann auch nicht erforderlich, die Nichtzugehörigkeit zum Gewerbebetrieb in der Bilanz besonders kenntlich zu machen. Vielmehr muß umgekehrt die Zugehörigkeit zum Betriebe in irgendeiner Form in den Büchern kenntlich gemacht werden, wenn eine solche beabsichtigt ist (Urt. v. 11. 4. 1929; VI A 578/29 St. W.).

„Gemeiner Wert“ eines Grundstücks: Der gemeine Wert eines Grundstücks ist gleichbedeutend mit dem Verkaufswert, d. h. demjenigen Werte, den das Grundstück nach den durch den örtlichen Grundstücksverkehr in gleichwertigen Grundstücken gegebenen Erfahrungen für jeden Besitzer hat (Urt. des pr. OVG. v. 12. 2. 1929; VI D 361/27).

Erbschein und Grundstückseigentum: Die Annahme, daß jemand Eigentümer eines Grundstücks sei, kann nicht allein auf den Erbschein gestützt werden (Urt. v. 17. 7. 1928; I A a 345/28 R).

Betriebsvermögen bei Miteigentum am Grundstück: Gehört ein bebautes Grundstück mehreren Eigentümern zu Bruchteilen und werden Teile dieses Grundstücks von einem Miteigentümer zu seinen gewerblichen Zwecken benutzt, so wird der entsprechende verhältnismäßige Teil des Grundstücks, d. h. insoweit der Betriebsinhaber gleichzeitig Hauseigentümer ist, zum Einheitswert seines Betriebsvermögens gerechnet (Urt. v. 14. 12. 1928; I A 415/28 R).

Hypothekenschuld und Einheitswert: Die Abzugsfähigkeit einer Schuld von Betriebsvermögen wird nicht dadurch erreicht, daß die Forderung durch Eintragung auf Betriebsgrundstücke hypothekarisch gesichert wird (Urt. v. 31. 10. 1928; I A 169/28).

Vermietung von Fabrikräumen: Bei Vermietung von Fabrikräumen mit Abgabe von Dampfkraft an Mieter ist das Entgelt für die Lieferung von Kraft umsatzsteuerpflichtig und besonders zu berechnen (Urt. v. 30. 11. 1928; V A 667/28 St.).

Rücklage für die periodische Grunderwerbsteuer: Die Grunderwerbsteuerrücklagen werden in der Regel nach dem gemeinen (Verkaufs-) Wert der Grundstücke am Ende des Steuerabschnitts, für den sie gebildet werden, zu berechnen sein. Läßt sich der gemeine Wert im Jahre der voraussichtlichen Steuererhebung — zur Zeit voraussichtlich Ende 1931 — mit ziemlicher Sicherheit schätzen, ist insbesondere mit einem bestimmten Mindestwert voraussichtlich zu rechnen, so kann der Steuerpflichtige die Rücklage nach diesem Wert berechnen (Urt. v. 16. 4. 1929; I A a 841/28).

Mietwohngrundstücke und Aufbringungslast: Mietwohngrundstücke können, wenn sie bei der Einheitsbewertung zum Betriebsvermögen gerechnet sind, bei der Bemessung der Aufbringungsvorauszahlungen nicht ausgeschieden werden (Urt. v. 21. 8. 1928; I A 292/27). Die Nichtzugehörigkeit zum Betriebsvermögen muß also bereits gegenüber dem Einheitswertbescheid für das Betriebsvermögen geltend gemacht werden.

Grunderwerbsteuerpflicht beim Grundstückserwerb für Kleinwohnungsbauten für Minderbemittelte: Unbedingtes Erfordernis für die Steuerbefreiung ist nicht, daß der Erwerb des Grundstücks durch den Minderbemittelten von dem privilegierten Veräußerer (Siedlungsunternehmen oder Wohnungsbeschaffungsgesellschaft für Minderbemittelte) unmittelbar erfolgt. Die Steuerfreiheit ist z. B. in einem Falle anerkannt (II A 574/28), in dem das Siedlungsunternehmen das Grundstück von

einer Aktiengesellschaft zur Unterbringung eines minderbemittelten Angestellten aus nicht-dienstlichen Rücksichten erworben hatte, jedoch einer Genossenschaft versagt (II A 286/28), deren Zweck nicht lediglich die Wohnungsbeschaffung war. Regelmäßig tritt keine Steuerfreiheit ein, wenn das Grundstück zunächst einem Bauunternehmer übereignet wird, es sei denn, daß dieser die Vermietung der Kleinwohnungen beabsichtigt (Urt. v. 8. 2. 1929; II A 626/28 Mr.).

Beamten-siedlungen: Wechselsteuerfreiheit wird durch die Steuerbefreiungsvorschrift der Beamten-siedlungsverordnung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) nicht gewährt (Urt. v. 7. 8. 1928; II A 571/28).

Befreiung des Architekten von der Aufbringungslast: Die freie Berufstätigkeit sowie eine den freien Berufen verwandte Tätigkeit ist von der Aufbringungslast frei (Urt. v. 30. 11. 1928; I A 650/28). Architekten sind in den maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 10 der Durchführungsbestimmungen zum Reichsbewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz 1925) ausdrücklich aufgeführt.

Feststellungsbescheid über den Einheitswert: Der an den Hauptfeststellungszeitpunkt — z. B. 1. 1. 1928 — anknüpfende Feststellungsbescheid über den Grundstückseinheitswert ist grundsätzlich nur dem Eigentümer an diesem Zeitpunkt zu erteilen. Gegenüber einem späteren Erwerber hat eine Nachfeststellung des Einheitswerts stattzufinden (Urt. v. 12. 4. 1929; I A b 227/29).

Vermögensteuerpflicht für Hausgrundstücke des Architekten: Für die Vermögensteuer 1924 bildeten die am 31. Dezember 1923 vorhandenen Hausgrundstücke Betriebsvermögen des Architekten, soweit die Häuser in der Absicht erworben und errichtet waren, sie mit Gewinn zu verkaufen (Urt. v. 15. 5. 1929; I A 651/28). Grundstücke des Architekten gelten jedoch seit 1925 für die Einheitsbewertung und Vermögensteuer nicht als Betriebsvermögen, da der Architekt einen der reinen Kunst gewidmeten freien Beruf ausübt.

Personenvereinigung zur Förderung des Kleinwohnungsbaues: Für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit einer Genossenschaft kommt es nicht darauf an, ob sie in ihren Auswirkungen irgendwie gemeinnützig ist, sondern darauf, ob die Förderung des Gemeinnutzens die treibende Kraft der Gründung der Genossenschaft und auch das Ziel ihrer Tätigkeit ist. Eine die Förderung des Kleinwohnungsbaues bezweckende Personenvereinigung ist als ausschließlich gemeinnützigen Zwecken dienend und daher vermögenssteuerfrei nicht schon dann anzuerkennen, wenn sie tatsächlich Kleinwohnungsbauten im Sinne der Durchführungsbestimmungen herstellt; erforderlich ist vielmehr auch, daß die Satzung den Bau solcher Wohnungen bestimmt (Urt. v. 25. 4. 1929; I A 585/28).

Umsatzsteuerfreie Posten bei Bauunternehmern: Umsatzsteuerfreie durchlaufende Posten liegen bei den an Bauhandwerker gezahlten Beträgen nicht vor, wenn ein an der Bauausführung beteiligter Unternehmer (Subunternehmer) mit den anderen Bauhandwerkern im eigenen Namen die Vereinbarungen über Arbeitsleistungen und Lieferungen trifft und daher mit der Zahlung einer eigenen Verbindlichkeit nicht die des Bauherrn erfüllt. Auch steuerfreier Handel nach § 7 ist nicht anzunehmen, weil die auf einzelne Arbeiten gerichteten Leistungen der anderen Bauhandwerker einen anderen Inhalt haben als die Lieferung des schlüsselfertigen Baues durch den Bauunternehmer an den Bauherrn; es fehlt an der Nämlichkeit der Lieferung (Urt. v. 14. 5. 1929; V A 88/29). Umsatzsteuerfreiheit ist also nur gegeben, wenn der Unternehmer im Namen und für Rechnung des Bauherrn mit den anderen Bauhandwerkern abschließt.

„Gemeiner Wert“ bei Grundstücken.

Der „gemeine Wert“ eines Grundstücks ist nicht nur für die Grunderwerbsteuer grundsätzlich maßgebend, sondern auch in vielen Fällen der Einheitsbewertung für die Vermögensteuer von Bedeutung. Aus diesem Grunde verdienen Ausführungen des preußischen Oberverwaltungsgerichts in einem Urteil vom 12. 2. 1929 (VI A 561/27), die den Begriff des gemeinen Werts eines Grundstücks und seine Ermittlung durch die Steuerbehörde betreffen, besonderes Interesse. Das Oberverwaltungsgericht führt aus:

„Der gemeine Wert eines Grundstücks ist gleichbedeutend mit dem Verkaufswert, d. h. dem-

jenigen Werte, den das Grundstück nach den durch den örtlichen Grundstücksverkehr in gleichwertigen Grundstücken gegebenen Erfahrungen für jeden Besitzer hat. Er ist in erster Linie aus für das Grundstück zur maßgebenden Zeit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und, wenn solche nicht gegeben sind oder nicht festgestellt werden können, aus den Preisen zu ermitteln, die zu der in Frage kommenden Zeit für ihre Bauart, Lage und Beschaffenheit nach gleichartigen Grundbesitzungen gezahlt worden sind. Wenn diese Arten der Wertermittlung versagen, kann ausnahmsweise ein Verfahren, nach dem allgemein ortsüblich Käufer von Grundstücken sich den Kaufpreis bilden, zur Ermittlung des gemeinen Werts verwendet werden. Eine Wertermittlung jedoch, die lediglich auf einem Vergleiche mit Steuerwerten anderer Grundstücke beruht, kann selbst dann nicht als unzulässig erachtet werden, wenn für die Ermittlung dieser Steuerwerte die gleichen Grundsätze und Werte maßgebend waren. Bei solcher Art der Wertermittlung würden bei der Ermittlung der Vergleichssteuerwerte unterlaufene Fehler zur Auswirkung kommen und der Steuerpflichtige hätte ebensowenig wie die Rechtsmittelinstanz die Möglichkeit zur Nachprüfung der eigentlichen Grundlagen der Wertermittlung, nämlich der Tatsachen, auf Grund deren die Vergleichssteuerwerte ermittelt worden sind. Ein Vergleich mit Steuerwerten anderer Grundstücke gibt zwar einen Anhalt dafür, ob das Ergebnis einer Veranlagung den allgemeinen Gesichtspunkten gleichmäßiger steuerlicher Belastung entspricht, gibt aber für sich allein keine selbständige und schlüssige Begründung einer Wertermittlung.

Einkommensteuerliche Behandlung eines Damnums.

Der Gläubiger einer Hypothek, der sich ein Damnum ausbedungen hat, braucht nach einer Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 11. Januar 1929 (VI A 565/29) das Damnum als Einnahme erst dann zu versteuern, wenn die Hypothek zurückgezahlt wird oder wenn bei einer Abtretung der Hypothek bei Bemessung des dafür gezahlten Entgelts das Damnum berücksichtigt worden ist. Auf der anderen Seite kann der Schuldner das Damnum erst in dem Jahre abziehen, in dem er die Hypothek zurückzahlt oder in dem ein anderer die Schuld gegen Zahlung des Nennwerts durch den Schuldner übernimmt. Wie der Reichsfinanzhof zur Begründung in dem Urteil vom 1. Mai 1929 (VI A 127/29) ausführt, ist durch die Bewilligung des Damnums bei Aufnahme der Hypothek das Einkommen des Schuldners noch nicht berührt worden. Das Damnum ist damals weder gezahlt worden noch war es fällig. Der Abzug ist daher im Jahre der Aufnahme der Hypothekenschuld nicht zulässig.

Anders ist die Rechtslage für den Gewerbetreibenden zu beurteilen. Dieser kann das Damnum sofort absetzen, was sich ohne weiteres durch die Einsetzung der höheren Schuld gegenüber den geringeren vereinnahmten Hypothekenbeträge buchmäßig ergibt. Dies gilt sowohl für die Einkommensteuer wie auch für die Gewerbeertragsteuer.

Abzugsfähige Baukosten des Hauseigentümers.

Für den Hauseigentümer ist zu der im Gange befindlichen Einkommensteueranlagung eine neue günstige Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 13. März 1929 (VI A 116/29) über den Abzug von Instandsetzungskosten zu erwähnen. Der Reichsfinanzhof geht, wie schon bisher, davon aus, daß bei den Aufwendungen des Hauseigentümers zwischen dem laufenden Erhaltungsaufwand, der im Jahre der Veräußerung voll abzugsfähig ist (z. B. Erneuerung des Hausputzes), und dem Herstellungsaufwand

(z. B. Aufstockung, Erneuerung der Fundamente, Einrichtung der Zentralheizung usw.) zu unterscheiden ist; die letzteren Aufwendungen müssen im Wege der Abschreibung auf die Dauer der Nutzung entweder des ganzen Hauses verteilt oder die einzelne bauliche Anlage für sich entsprechend ihrer Lebensdauer abgeschrieben werden. Der Reichsfinanzhof trennt nunmehr den Herstellungsaufwand wieder in solchen, der für jede Vermietung in Betracht kommt, und solchen, der ausschließlich auf die besonderen Zwecke und Wünsche bestimmter Mieter abgestellt ist. Der letztere kann, wenn die Herrichtungen für andere Vermietungen nicht gebraucht werden können, sondern vielleicht eher hinderlich sind, während der Dauer des Mietvertrages mit dem betreffenden Mieter abgeschrieben werden. Wird das Mietverhältnis vorzeitig aufgelöst, so gelten die Einrichtungen gewissermaßen als verbraucht und können dann sofort abgezogen werden. Auch Anwalts- und Gerichtskosten hat der Reichsfinanzhof für abzugsfähig erklärt, soweit sie aus Anlaß von Streitigkeiten entstanden sind, die zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages und etwa zur Gewährung der aus diesem Grunde gezahlten steuerpflichtigen Abfindung geführt haben. Absetzbare Werbungskosten sollen auch dann vorliegen, wenn und soweit die Kosten und Gebühren infolge von Streitigkeiten mit Baugläubigern in dem betreffenden Falle entstanden sind.

Grundstücke als Betriebs- oder Privatvermögen des Kaufmanns.

Die Heranziehung von Gewinnen, die beim Verkauf von zum Betriebsvermögen des buchführenden Gewerbetreibenden gehörigen Grundstücken erzielt werden, bringt trotz Anwendung des ermäßigten Einkommensteuertarifs in der Praxis erhebliche Härten mit sich. Die Frage, ob Grundstücke zum Betriebsvermögen gehören, ist daher in letzter Zeit in der Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs auch wiederholt behandelt. Für die Einkommensteuer hat der Reichsfinanzhof bisher im allgemeinen angenommen, daß die Aufnahme von Gegenständen in die Bilanz für die Hinzurechnung zum Betriebsvermögen spricht, während bei der Einheitsbewertung stets geltend gemacht werden könne, daß Gegenstände, wie Grundstücke, Wertpapiere usw., nicht für den Gewerbebetrieb bestimmt seien. Nunmehr hat der Reichsfinanzhof in einem Urteil vom 11. April 1929 (VI A 578/29) grundsätzlich auch für die Einkommensteuer angenommen, daß die Aufführung wenigstens gewisser Gegenstände in der Bilanz nicht „als Ausdruck des Willens, das Grundstück dem Betriebsvermögen zuzurechnen, angesehen“ werden könne. Es handelte sich um ein Grundstück, das landwirtschaftlich genutzt wurde, also mit dem Gewerbebetriebe nichts zu tun hatte. Die Nichtzugehörigkeit zum Gewerbebetrieb braucht hier in der Bilanz nicht besonders kenntlich gemacht zu werden. Da vielmehr nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts in den Bilanzen auch das Privatvermögen des Kaufmanns aufzuführen ist, hätte hier umgekehrt die Zugehörigkeit zum Betriebe in irgendeiner Form in den Büchern kenntlich gemacht werden müssen, wenn eine solche beabsichtigt war; „denn eine derartige Zugehörigkeit ist nicht zu vermuten“.

Die gleiche Auffassung wird der Kaufmann auch für Wohngrundstücke geltend machen können, die von ihm nicht gewerblich genutzt werden. Bei anderen Gegenständen, wie Wertpapieren, die für den Betrieb verwendet werden können oder auch nicht — vor allem, wenn sie für Kautionszwecke benutzt werden —, wird es sich empfehlen, zutreffendfalls eine besondere Kennzeichnung als Privatvermögen in den Büchern vorzunehmen. —

VERMISCHTES

Bauindustrie und Reparationsleistungen. In den ersten 9 Monaten des Dawesjahres 1928/29 sind laut einem Bericht des Finanzministeriums von Deutschland Reparations-Sachleistungen im Werte von 868 Mill. M. durchgeführt worden. Auf die deutsche Bauindustrie und das Baustoffgewerbe entfallen von dieser Summe insgesamt 120 Mill. M. An erster Stelle unter den

Empfängern dieser Sachleistungen steht Frankreich, mit dem für den genannten Abschnitt von 9 Monaten Verträge über die Ausführungen öffentlicher Arbeiten im Werte von 97 Mill. M. abgeschlossen worden sind. In den letzten Jahren ist der Anteil der Sachleistungen des Bau- und Baustoffgewerbes an den gesamten Reparations-Sachleistungen laufend gewachsen. —

Wochenbeilage zur Deutschen Bauzeitung Nr. 67. Inhalt: Zur Begutachtung der „Angemessenheit“ einer Miete — Steuerliche Leitsätze für Bau- und Grundstückswesen — Vermischtes —