



WOCHENSCHRIFT DES ARCHITEKTEN-VEREINS ZU BERLIN

HERAUSGEGEBEN VOM VEREINE

Erscheint Sonnabends u. Mittwochs. — Bezugspreis halbjährl. 4 Mark, postfrei 5,30 Mark, einzelne Nummern von gewöhn. Umfange 30 Pf., stärkere entspr. teurer. Der Anzeigenpreis für die 4 gespaltene Pettzelle beträgt 50 Pf., für Behörden-Anzeigen und für Familien-Anzeigen 80 Pf. — Nachlaß auf Wiederholungen

Nummer 4

Berlin, Sonnabend den 25. Januar 1913

VIII. Jahrgang

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, Postämter und die Geschäftsstelle Carl Heymanns Verlag in Berlin W. 8, Mauerstr. 43.44

Alle Rechte vorbehalten

Können die in den heutigen großstädtischen Wohnverhältnissen liegenden Mängel und Schäden behoben werden?

Wettbewerbarbeit um den Strauchpreis 1911 des A. V. B. vom Baurat Dr.-Ing. Albert Weiß in Charlottenburg
(Fortsetzung aus Nr. 3, Seite 21)

3. Die Besteuerung des Bodens

Die Besteuerung des Bodens kann sich, nach Eberstadt*), ein dreifaches Ziel setzen:

1. sie kann den Boden als ein günstiges Objekt zur Erlangung von Einnahmen, also als Steuerquelle behandeln;
2. sie kann durch die Art der Steuerauflage eine, sei es wirtschaftlich, sei es sozial erwünschte Verteilung öffentlicher Lasten anstreben;
3. sie kann den Zweck verfolgen, eben durch die steuerliche Belastung des Bodens Mißstände in der Bodonentwicklung zu treffen und zu beseitigen.

Alle drei Arten sind in der Praxis als steuertechnische Maßnahmen teils vereinzelt, teils gemeinsam verbunden, zu finden. Die Wirkung jeder Steuer ist mehr und minder von der Abwälzbarkeit derselben abhängig. Sie kann deshalb zu

einer Besserung der bestehenden Verhältnisse nur dann beitragen, wenn sie die Urheber und die treibenden Kräfte der bestehenden Schäden selbst trifft. Die Fortwälzung der Bodenbesteuerung ist aber bisher, meist noch durch Zuschläge der Spekulanten vermehrt, fast stets gelungen, denn dies gehört notwendigerweise zu dem Geschäft und dem System unsrer Boden Spekulation. Die Steuer hat dadurch fast immer nur die getroffen, die eigentlich geschützt werden sollten, das sind die Mieter.

Beim Grund und Boden haben wir zu unterscheiden:

- a) die Steuern für den Besitz (Besitzsteuern);
- b) die Steuern für den Fall der Veräußerung (Besitzwechselsteuern) und
- c) die Steuern für den Fall des Wertzuwachses (Wertzuwachssteuer).

a) Besitzsteuern

Aus der Denkschrift zu den Entwürfen der Miquelschen Steuerreform vom Jahre 1892 geht unzweifelhaft hervor, daß die Staatsregierung der Meinung ist, daß die Besitzsteuern, die Grund- und Gebäudesteuern, nicht abwälzbar sind. Die Grund- und Gebäudesteuer wird zu den sogenannten „direkten“ Steuern gezählt, von denen die Theorie behauptet, daß sie wirklich und endgültig von denen getragen werden müssen, die sie zu zahlen haben. Diese Auffassung ist auf den Umstand zurückzuführen, daß man hierbei lediglich die Verhältnisse auf dem flachen Land und in den kleinen Städten im Auge hat. Land- und kleine Stadtgemeinden stellen das weit überwiegende Gros aller Grundsteuerpflichtigen, und über diesem Gros übersieht man, daß das großstädtische Miethaus etwas ganz wesentlich anders ist, als das ländliche oder kleinstädtische Eigenwohnhaus.

Die Steuer auf einer Großstadtvilla, die der Besitzer allein bewohnt, kann natürlich in ganz gleicher Weise wie beim ländlichen oder kleinstädtischen Eigenwohnhaus auf keinen andren abgewälzt werden, weil Besitzer und Benutzer dieselbe Person ist. Die wenigen Großstadtvillen spielen aber fast gar keine Rolle gegenüber den Tausenden von Miethäusern in größeren und in den größten Städten. In diesen Miethäusern ist der Besitzer entweder überhaupt nicht dessen Benutzer oder doch nur zu einem sehr kleinen Teil. Die Grund- und Gebäudesteuer trifft hier somit, wie bei der „indirekten“ Steuer, den Konsumenten, den Benutzer des besteuerten Gegenstands, d. h. den Mieter. Hiernach trägt die Grund- und Gebäudesteuer in den Landgemeinden und den kleinen Provinzialstädten wohl den Charakter einer „direkten“, nicht abwälzbaren Steuer; in den großen Stadtgemeinden beim Miethaus ist sie aber eine „indirekte“ Steuer, die gleich der auf Verbrauchsartikel ruhen-

den, von ihrem Zahler, hier dem Hausbesitzer, restlos auf die Benutzer, die Mieter, abgewälzt wird.

Eberstadt, der die gleiche Ansicht teilt, schreibt*): „Von einer Besteuerung des Grundbesitzes kann nicht einmal als von einer Fiktion die Rede sein, der Haushesitzer schießt die Beträge nicht einmal vor, er empfängt sie unmittelbar mit der Miete. Ich würde es für ein Vernünftigeres halten, von den Zollbeamten zu verlangen, daß sie die Reichszölle aus ihrem Gehalt zahlen sollen, als von den Hausbesitzern zu erwarten, daß sie die Lasten des Grundbesitzes tragen. Denn der Besitz gehört ihnen nicht, sondern nur die Verwaltung des Besitzes. Zu erwähnen ist auch, daß die Entlastung der Bodenbesteuerung unter diesem System nicht den Mietern zugute kommt. Im Jahr 1893 wurde die Berliner Mietsteuer, der man eine nachweisliche Verteuerung der Mieten nachgesagt hatte, aufgehoben. Ein Rückgang der Mieten ist aber dadurch nicht eingetreten, die Steigerung hat sich im Gegenteil fortgesetzt.“

Anders wirkt eine Steuer beim unbebauten Boden. hier kann der landwirtschaftliche Ertrag nicht willkürlich wie bei der Mietschraubung gesteigert werden, auch bei den Bauplätzen ist, selbst bei Verwendung als Lagerplatz oder Kleingärten, nur ein wenig variabler Ertrag möglich. Die Steuerbeträge, die hier den Nutzungsertrag erheblich schmälern oder gar übersteigen, können deshalb den Besitzer unter Umständen zwingen, den Boden früher, d. h. zu einem billigeren Preis abzugeben, als bei einer geringeren nicht so ins Gewicht fallenden Besteuerung.

Die in Preußen nach dem Gesetz vom 24. Februar 1850 bzw. vom 21. Mai 1861 erhobene Grundsteuer wurde lediglich nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert ermittelt, sie war über

*) Handbuch des Wohnungswesens.

*) Städtische Bodenfragen.

40 Jahre unverändert geblieben und belegte somit die hochwertigen Baustellen mit geradezu lächerlich kleinen Beträgen.

Das preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893, das u. a. die Grundsteuer den Gemeinden überwies, brachte hier eine Besserung. Zunächst war im Abs. 2 des § 27 eine höhere Besteuerung der Bauplätze, die Bauplatzsteuer, beabsichtigt. Diese war anscheinend geeignet, sozial zu wirken, d. h. der Allgemeinheit einen gewissen Prozentsatz von dem immer höher steigenden Wert des Grund und Bodens zuzuführen, und außerdem das Anhäufen und Festhalten des Bodens in Spekulationshänden zu unterbinden. Zu einer Erhebung der Steuer ist es aber, so viel diesseits festgestellt werden konnte, nirgends gekommen. Schon die Einschätzung — die Feststellung, was Bauplatz war und was nicht, die Wertfeststellung verschieden geschnittener Grundstücke, der Zwang, um eine ungerechte Besteuerung zu vermeiden, Baufluchtlinien festzusetzen wo es noch gar nicht nötig war — war eine äußerst schwierige und kostspielige; auch die entstehenden Streitigkeiten waren so umfangreich und so langwierig, daß die Erhebung schon überall bei den Vorarbeiten scheiterte.

Wir haben diese jetzt tote Steuerart nochmals besonders hervorgehoben, weil sie für die Städte, die in der Lage sind, die Aufteilung ihres Gebiets mit eigener Hand und nicht durch Spekulationshände zu bewirken, doch sehr geeignet erscheint, die Festhaltung der einzelnen Baustellen auf den von der Stadt zur Bebauung bestimmten Flächen zu unterbinden. Bei diesen Flächen würde es sich dann um genaue Größen und um fast genau bestimmbare Werte handeln, die früheren Schwierigkeiten könnten sich dabei kaum wiederholen. Sie würde namentlich auch dazu geeignet sein, bei großen Parkflächen, die oft, z. B. noch jetzt im Grunewald, von einzelnen Besitzern im Anschluß an einen kleinen bebauten Bauplatz zurückgehalten und später so ausgenutzt werden, daß der Besitzer dann fast umsonst gewohnt hat, einen Teil des Gewinns der Allgemeinheit zuzuführen. Auf die Benutzung dieser Steuer bei unsren Reformvorschlägen werden wir noch zurückkommen.

Nach Ueberweisung der Grundsteuer durch das Kommunalabgabengesetz an die Gemeinden, und namentlich, nachdem die Erhebung der Bauplatzsteuer gescheitert war, haben viele Kommunen das Spekulationsgelände auch ohne festgestellte Baufluchtlinien nach den Bestimmungen des § 25 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes durch eine Besteuerung nach dem gemeinen Wert zu fassen gesucht. Die Bodenreformer haben für diese Steuerart in der erfolgreichsten Weise gewirkt. Nach den Flugschriften derselben sollen bei dieser Steuer alle unbe-

bauten Grundstücke in einer Ortschaft und ihrer nächsten Umgebung — in staffelförmiger Abstufung — von Zeit zu Zeit nach dem Wert abgeschätzt werden, den sie nicht — wie bisher — als Wiesen oder Aecker, sondern als Bauplätze haben. Es soll dadurch verhindert werden, daß baureifes Gelände zu Spekulationszwecken künstlich von der Bebauung zurückgehalten wird, wodurch Wohnungsnot und Mietkasernenelend und allzu hohe Mietpreise hervorgerufen würden. Der Zweck dieser Steuer ist nach den Bodenreformern somit die wirksame Bekämpfung des Bodenwuchers und einer ungesunden Bauspekulation, schnelle Erschließung von Baugelände zum Zweck der Entlastung der Innenstädte und Herbeiführung gesunderer und billigerer Wohnungsverhältnisse.

Die Spekulation wird durch diese Besteuerung in der Tat zum Teil schon ganz nennenswert belastet. U. a. betrug der gemeine Wert sämtlicher in Berlin vorhandener Grundstücke (gezählt wurden 1909/10 27 904) am 1. April 1910 rund 8730 Millionen Mark oder 167 Millionen Mark mehr als am 1. April 1909. Der Nutzungswert dieser Grundstücke war in einem Jahr um $6\frac{1}{8}$ Millionen Mark auf $474\frac{1}{4}$ Millionen Mark gestiegen. Die im verflorenen Jahr mit $3,04\%$ erhobene Grundwertsteuer ergab $26\frac{1}{4}$ Millionen Mark*).

Es liegt uns weiter die Aufstellung einer mittlere kreisfreien Stadt mit kleinem Gebiet von 445 486,6 ha vor; hier zahlte ein Großgrundbesitzer, der seinen Besitz in der Stadt aber nur als Spekulant ausnutzte und fast gar nicht landwirtschaftlich bebaut, nach der alten Grundsteuereinschätzung nur rund 180 M. im Jahr; bei der Einschätzung nach dem gemeinen Wert nach sehr niedrigen Sätzen kamen rund 31 860 M. zur Erhebung und bei richtiger Abschätzung der Grundstücke hätte der Betrag noch auf etwa 80 000 M. gesteigert werden können.

Eine solche Steuerheranziehung würde sehr wohl geeignet sein, die Freigabe des Geländes zum Bau zu beschleunigen, wenn, was die Bodenreformer anscheinend übersehen, unsre Grundbuchordnung und unsre Hypothekenbanken nicht die Gelegenheit böten, diesen Druck aufzuheben. Der Besitzer, dem wie im letzteren Fall unter Umständen die jährliche Zahlung von einem Mehr von über 31 000 M. vielleicht unmöglich geworden wäre, wird durch diese Institutionen in die Lage versetzt, die Grundstücke jährlich mit 31 000 M. hypothekarisch zu belasten, dadurch verbleibt für ihn nur eine Zinszahlung von etwa 1200 M. jährlich. Er kann dadurch den Boden nach wie vor weiter halten und die neue Steuer bei den Einzelverkäufen mit einem ganz bedeutenden Zuschlag auf die späteren Mieter abwälzen.

b) Die Besitzwechselsteuern

Diese sollen neben dem Zweck, dem Staat und den Kommunen Einnahmequellen zu erschließen, dahin wirken, daß völlig oder fast mittellose Personen, die nach unsren Ausführungen im Abschnitt III bei dem umfangreichen Grundstücksverkehr — -wechsel — besonders gefährlich sind, ausgeschlossen werden. Diese Steuer*) — Umsatzsteuer von Eigentumsübergang durch entgeltliches Rechtsgeschäft — besteht in Deutschland zunächst als staatliche Abgabe in den einzelnen Bundesstaaten (in Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg, Baden, Elsaß-Lothringen usw.) In verschiedenen Staaten tritt zu der staatlichen die kommunale Abgabe, teils in Form von Zuschlägen, teils als selbständige Umsatzsteuer (so in Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg). Die kommunale Umsatzsteuer schwankt zwischen $\frac{1}{2}$ bis 2% , nur vereinzelt kommen höhere Sätze vor. Erwähnenswert ist die Bestimmung über die städtische Umsatzsteuer in Erfurt: bei unbebauten Grundstücken wird zur Umsatzsteuer von 1% ein Zuschlag von 1% desjenigen Betrages erhoben, um den der Erwerbspreis den Wert des Grundstücks als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt. Nach dem Reichsgesetz vom 15. Juli 1909 ist bei der Uebertragung von Grundstückseigentum außerdem eine Reichsstempelabgabe von $\frac{1}{3}\%$ des Werts zu entrichten, bis zum Inkrafttreten der Reichszuwachsteuer $\frac{2}{3}\%$.

Im Ausland ist die Besitzwechselabgabe vielfach eine erheblich höhere als in Deutschland; in Belgien werden z. B. 8 bis 10% erhoben.

Ueber die Abwälzbarkeit dieser Umsatzsteuer sind die Meinungen geteilt. Wir sind der Ansicht, daß eine Steuer, die nur einzelne Grundstücke im Augenblick eines Besitzwechsels trifft, nicht abgewälzt werden kann.

Bei den bebauten Grundstücken löst der bisherige Besitzer seine Beziehungen zu den Benutzern (Mieter) des Hauses, den tatsächlichen Steuerzahlern, er kann die Mieten also nicht mehr entsprechend

erhöhen. Er kann die Steuer aber auch ebenso wenig auf den Käufer des Hauses abwälzen, weil dieser ihm ohnehin jenen höchsten Preis zubilligen muß, der bei den normalen Mieten nur gerade die Erzielung des üblichen Ueberschusses von 1% ermöglicht. Der Käufer ist also von vornherein außerstande, bei diesem Ankaufspreis noch eine mit dem Besitzwechsel verknüpfte Belastung auf sich zu nehmen; sie muß deshalb unbedingt von dem, vom Schauplatz seiner bisherigen Wirtschaftstätigkeit Zurücktretenden aus dem erzielten Gewinn bestritten werden.

Beim unbebauten Boden tritt dasselbe ein; der Endwert des Bodens ist durch die zukünftig möglichen Mieten festgelegt, billiger gibt der Spekulant den Boden nicht ab, auch können die Mieten für einzelne Grundstücke nicht willkürlich gesteigert werden. Der Gewinn der Zwischenhändler wird somit durch die Steuer ohne Zweifel gekürzt.

Die Besitzwechselabgabe beträgt bei einem normalen 300 000 M. kostenden Miethaus u. a. in Groß-Berlin rund 8000 M. Außerdem kommen noch etwa 1000 M. Gerichts- und sonstige Kosten bei dem Wechsel in Frage. Die Höhe dieser unabwälzbaren Summe übt zweifelsohne soziale Wirkungen aus. Da der Verkäufer, wenn er auch auf jede Anzahlung verzichtet, doch kaum bereit sein wird, auch noch diese erheblichen Abgaben zu zahlen — bei der Abschiebung der Baustellen an einen Bauunternehmer werden diese Unkosten allerdings sehr oft vorgeschossen**), — so werden durch dieselben die mittellosesten Elemente, die Terrainzwischenhändler, die das Grundstück doch nur als Ausschlagungsobjekt betrachten können, als Käufer vielfach ausgeschaltet.

In Anbetracht dieser Wirkungen wird diese Steuer aber vielfach umgangen. Eberstadt nennt eine ganze Reihe solcher Umgehungen u. a.***): durch sogenannte Anstellungsbriefe, die die Uebertragung an einen späteren Käufer vorsehen und Zwischen-

*) Tägliche Rundschau vom 21. Januar 1911.

**) Vgl. u. a. Deutsche Bauwelt 1911, Nr. 113.

***) Handbuch des Wohnungswesens.

*) Vgl. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens.

händler ohne abgabepflichtige Verträge ermöglichen; durch Gründungen von G. m. b. H., deren Anteilscheine zu einem Vielfachen weiter verkauft werden; durch Eintragen einer Hypothek zugunsten des Käufers über den wirklichen Wert hinaus usw. usw.

Zum Teil haben die Steuerordnungen und Stempelgesetze diese Umgehungen unmöglich zu machen gesucht; zum Teil ist es aber auch nicht gelungen, wie die nachgedruckte Notiz ergibt*): „Einen für den Berliner Grundstückshandel wichtigen Prozeß hat die Grundstücksfirma Schiffmann & Co. beim Oberverwaltungsgericht erfolgreich durchgeführt. Um die hohen Umsatzsteuern zu ersparen, ist bekanntlich von den meisten Grundstücksfirmen für jedes in ihrem Besitz befindliche Grundstück eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet worden. Bei dem Verkauf solcher Grundstücke wurden bisher nicht diese selbst, sondern die Anteile der G. m. b. H. weitergegeben und auf diesem Weg war die Umsatzsteuer erspart. Auf Grund einer Umsatzsteuerordnung hat jedoch der Magistrat der Stadt Rixdorf auch die bloße Abtretung von Geschäftsanteilen der Grundstücksgesellschaften m. b. H. zu der Umsatzsteuer veranlagt. Diese Veranlagung hatte die genannte Firma im Verwaltungsstreitverfahren angefochten und schon vor Monaten hatte der Bezirksausschuß in Potsdam ein Urteil gefällt, nach dem die Abtretungen von Geschäftsanteilen nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Gegen dieses Urteil hatte der Rixdorfer Magistrat Einspruch beim Oberverwaltungsgericht eingelegt. In dem gestrigen Termin kam das Gericht zu einer Verwerfung der Berufung des Rixdorfer Magistrats.“

Ja, sogar sogenannte „Steuerrettungsgesellschaften“ haben sich gebildet, wie u. a. der nachstehende gekürzt entnommene Artikel zeigt**): In Berlin ist die Boden-Aktien-Gesellschaft Charlottenburg-West mit einem Kapital von 1 Million Mark gegründet worden. Es handelt sich hier nicht um eine Bodenbesitz-Gesellschaft, sondern um eine Gesellschaft, die gleich einem Besitzer über ihre Grundstücke schalten soll, obwohl sie nicht eigentlich deren Besitzer ist. Aus den Erörterungen über die Affäre Eberbach wird manchem noch erinnerlich sein, daß da eine Gesellschaft existierte, deren Aktivum nicht der Besitz eines Hauses, sondern der Besitz einer notariellen Verkaufsofferte für mehrere dem Savoy-Hotel benachbarte Grundstücke war. Diese Form wählte man, um die Umsatzsteuer zu sparen. Dieser Weg war ja unter Privaten schon lange üblich gewesen. Notarielle Offerten gingen von Hand zu Hand, und erst wenn irgendein Besitzer das Grundstück auf seinen Namen aufließ, wurde der Umsatzstempel entrichtet. Das Neue bei jener Eberbach-Gesellschaft war, daß die notarielle Kaufofferte zur Grundlage einer Gesellschaftsgründung gemacht wurde. Insofern gleicht auch die neue Gründung ihrem Vorbild, aber hier scheint sich die Ausnutzung jenes Prinzips auf breiterer Basis vorzubereiten. Auch hier bildet die Grundlage eine notarielle Verkaufsofferte. Sie ist abgegeben von einem Konsortium, das im Besitz mehrerer Häuser ist. Ein finanzielles Interesse an diesem Konsortium haben die Deutsche Bank, der Schaaffhausensche Bankverein, die Neue Boden-Aktien-Gesellschaft, die Berlinische Boden-Aktien-Gesellschaft und die Terrain-Gesellschaft Groß-Berlin G. m. b. H., die aber nichts anderes als eine Gründung der vor-

genannten Bankinstitute ist. Diese Banken sind auch die Gründer der neuen Gesellschaft. Die notarielle Offerte ist gültig bis zum 31. Dezember 1919. Für diese lange Bindung bezahlt die Boden-Aktien-Gesellschaft Charlottenburg-West dem Konsortium 200 000 M. Falls die Grundstücke bezogen werden, sollen diese 200 000 M. auf den Kaufpreis angerechnet werden. Kommt dagegen das definitive Geschäft nicht zustande, so verfällt die Summe. Schaden oder Nutzen hat vom Zahlen oder vom Verfall dieser 200 000 M. niemand, da es ja im Grund schließlich dieselben Personen sind, welche einmal unter der Maske der Boden-Aktien-Gesellschaft Charlottenburg-West, das andere Mal unter der Maske des Häuserverkauf- und des Finanzkonsortiums auftreten.

Insofern bietet also die Konstruktion der Gesellschaft nichts Neues. Das Neue liegt in dem Moment der Treuhänderschaft. Zweck der neuen Gesellschaft soll nämlich sein, Grundstücke zu treuhänderischer Verwaltung und Verwertung zu übernehmen, um zur Ausübung der treuhänderischen Funktion die Auflassung der Grundstücke auf die Gesellschaft entgegenzunehmen. Entkleidet man diese Sätze des juristischen Formelzierats, so heißt das nichts anderes als: Die neue Gesellschaft übernimmt bereits heute alle Funktionen des Besitzers, die Grundeigentümerrechte werden im Wege der Verpfändung bzw. der Uebertragung zu treuhänderischer Verwaltung schon heute übergeben. Die Kosten solcher Verwaltung werden ja auch schon in vollem Umfang ersetzt. Es heißt zwar in dem neuen Statut, daß das Konsortium der neuen Gesellschaft einen verhältnismäßigen Anteil zu ihren Generalkosten einschließlich Vorstandsgehalt, Aufsichtsratsanteile usw. zahlen kann. Da aber alles Weitere dem Vorstand überlassen bleibt, der aus Persönlichkeiten besteht, die im Dienst der gründenden Gesellschaft, d. h. des Finanzkonsortiums arbeiten, so wird wohl hier eine volle Unkostenvergütung stattfinden. Es unterliegt wohl keinem Zweifel, daß diese Gesellschaft, durch die zum erstenmal eine feste Form geschaffen worden ist, nicht vereinzelt bleiben wird. Es liegt hier ein Versuch vor, solange und soviel wie möglich an Steuern zu sparen. Zurzeit handelt es sich zweifellos um einen Versuch mit tauglichen Mitteln. Der Wert der Grundstücke ist in der Handelsregister-Eintragung mit zirka 4,5 Mill. M. angegeben. Da es sich durchweg um unbebaute Grundstücke handelt, so wären nach der Charlottenburger Steuerordnung hierfür 2% Gemeinde-Umsatzsteuer zu zahlen gewesen; dazu käme 1% preußische Auflassungssteuer und 2/3% Reichsstempel. Einschließlich der Notariats- und Gerichtskosten würden also zirka 4% des Grundstückswerts zu entrichten gewesen sein, wenn man die Grundstücke an die neue Terraingesellschaft verkauft hätte. Durch die gewählte Form der Gründung sind also 180 000 M. erspart worden, das sind 18% von dem Aktienkapital von 1 000 000 M. Bei so bedeutenden Summen kann man begreifen, daß die Haute-Finance alle gesetzlich erlaubten Mittel anwendet, um die Steuer zu ersparen. Dieses Vorgehen wird dadurch moralisch gerechtfertigt, daß die Umsatzsteuer zweifellos nur wirkliche Umsätze treffen wollte. Hier handelt es sich aber gar nicht um einen Besitzwechsel, sondern gewissermaßen nur um eine Umgründung.“

c) Die Wertzuwachssteuer

Diese ist eine Abgabe, die beim Besitzwechsel durch Vergleichung des erzielten Grundstückspreises mit dem Preis der vorausgehenden Uebertragung oder mit dem Wert des Grundstücks in einem als Ausgangspunkt der Steuer angenommenen Jahr ermittelt wird.

Die bisher von verschiedenen Städten des Reichs erhobenen Wertzuwachssteuern stützten sich auf verschiedene Landesgesetze, in Preußen auf das Kommunalabgabengesetz. Man ging bei dieser Steuer von dem Standpunkt aus, daß die Wertsteigerung der Grundstücke, soweit sie nicht auf bauliche Verbesserungen usw. — Meliorationen — zurückgeführt werden können, nur durch die Arbeit der Allgemeinheit entstanden sein kann. Man stellte es weiter als völlig berechtigt hin, daß diese Allgemeinheit auch einen Teil der von ihr erzeugten Wertvermehrung für sich fordern könne.

Dieser Gedanke, der auf die Lehre Henry Georges***) zurückzuführen ist, wurde bei uns wieder von den Bodenreformern in tatkräftigster Weise in Wort und Schrift zur Geltung zu bringen gesucht. Sie gehen dabei von dem Standpunkt aus, daß die Steuer von den Spekulanten getragen werden müsse,

daß sie also nicht abwälzbar sei. Durch diese Beanspruchung der Spekulanten zu Gunsten der Allgemeinheit versprechen sie sich dieselben Erfolge, wie bei der Steuer nach dem gemeinen Wert.

Die Steuer fand in den Städten hauptsächlich deshalb Anklang, weil z. B. in Preußen mit den Bestimmungen des § 9 des Kommunalabgabengesetzes, nach welchen die Grundbesitzer zu den Kosten der Gemeindeveranstaltungen, nach Maßgabe ihrer Vorteile herangezogen werden sollten, wenig anzufangen war und die Kommunen aber neue Steuerquellen unbedingt nötig hatten.

Die Wertzuwachssteuer ist gleichfalls, lediglich um eine Steuerquelle zu erschließen, jetzt vom Reich aufgegriffen worden, welches zu dem am 1. April 1911 in Kraft getretenen Reichsgesetz geführt hat. Nach diesem Gesetz bleiben Veräußerungspreise bei bebauten Grundstücken bis zu 20 000 M. und bei unbebauten bis zu 5 000 M. steuerfrei, wenn es sich um ein Eigentum der Verkäufer handelt und diese ein kleineres Einkommen (2000 M.) haben. Die Steuer schwankt zwischen 10 bis 30%, sie kürzt sich für jedes vollendete Jahr des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums um 1%.

Daß bei der Annahme dieses Gesetzes viele, selbst die konservative Partei, die Anschauungen der Bodenreformer nicht geteilt haben, geht aus der Erklärung ihres Hauptredners des Grafen Westarp hervor, der u. a. erklärte: „Was uns zu dieser

*) Tägliche Rundschau vom 8. Januar 1911.

**) Die Bauwelt 1910, Heft 53.

***) Fortschritt und Armut.

Zustimmung bewegt, sind nicht so sehr Erwägungen wegen des Einflusses auf den Wohnungsmarkt und Grundstückshandel, es wird da sehr auf die Ueberwälzungsfrage vom Grundbesitzer auf den Mieter ankommen. Wir Konservativen sind gewiß große Freunde einer Regelung des Wohnungsmarkts und der inneren Kolonisation, halten aber eine Steuer nicht für geeignet, wirtschaftspolitische Zwecke zu verfolgen. Uns leiten hier die finanzpolitischen Gesichtspunkte.“

Professor Eberstadt und eine ganze Reihe anderer Sachkenner bejahen die Abwälzungsmöglichkeit, namentlich in der Zeitschrift „Hammer“*) werden die angeblichen Irrtümer der Bodenreformer auf das Eingehenste zergliedert. Eberstadt ist weiter der Meinung, daß bei dieser Steuer, durch das steuerpolitische Interesse des Reichs, die hohen Bodenpreise eine erwünschte dauernde Erscheinung werden und das Wohnungselend dadurch nur noch größer werden könnte.

Wir sind der Ansicht, daß nur die kleineren in Frage kommenden Steuerbeträge wirklich gezahlt werden, daß die Abwälzung dabei aber nach den bei der Umsatzsteuer gegebenen Erörterungen nicht möglich sein wird. Bei größeren Objekten wird die Steuer mit Sicherheit umgangen werden und das Baugewerbe wird dabei der allein Geschädigte sein.

Am besten zeigt sich dies wieder an einem Beispiel. — Bei dem im Abschnitt Id unter IC bearbeiteten Gebäude stellen sich die Baukosten bei rund 13 000 ckm zu 14,50 M. und 1 M. für Heizung auf rund 200 000 M. und der Grund und Boden kostet bei rund 100 M. für ein Quadratmeter rund 95 000 M. Angenommen, den für die Steuer günstigsten Fall, daß das Gelände zu 5,00 M. für ein Quadratmeter erstanden sei, dann würde beim Verkauf des Hauses ein Wertzuwachs von rund 90 000 M. und falls das Geschäft schon im ersten Jahre abgewickelt war, mit einer Steuer von 27 000 M. zu rechnen sein. Einen solchen Steuerbetrag einzusparen, wird natürlich jeder versuchen!

In Berlin werden Häuser gebaut, wo das Kubikmeter umbauter Raum nicht 14,50 M., sondern 20 und mehr Mark kostet. Durch eine Differenz von 5 M. für ein Kubikmeter umbauten Raum würden schon 65 000 M. des Bodengewinns verschwinden. Wer will nachweisen, daß diese 65 000 M. beim Bau nicht ausgegeben worden sind? Wer jemals mit Steuereinschätzungen von Bauunternehmern zu tun gehabt hat, der wird wissen, welch lächerlich niedere Gewinne bei Hausverkäufen deklariert werden. Der wird auch wissen, daß die für diese Deklarationen beigebrachten Unterlagen immer auf Heller und Pfennig stimmen und daß es selbst unter Aufwendung ganz erheblicher Kosten für die Prüfung — ein Techniker muß doch dann die Massen und alles nachprüfen, manchmal bei Fundamenttiefen usw. steht man vor völlig ungreifbaren Zahlen usw. — meist nicht möglich ist, einen wissentlichen Fehler nachzuweisen. Noch schwerer ist die Prüfung, wenn Steinbruch, Ziegelei, Schneidemühle usw. im Besitz des Unternehmers sind, wer will z. B. nachweisen, daß die Ziegel dem Unternehmer nicht 35 M. das Tausend kosten, sondern nur 28 M. gekostet haben usw. Man stelle sich doch einmal den Apparat der Veranlagungsstelle und der Beschwerdeinstanzen vor, die solche Fehler feststellen könnten.

Weiter kann der Bauunternehmer sagen, ich verlange 5 bis 6% für Entwurf, Bauleitung und Abrechnung, und der Grundstücksspekulant kann wieder figurieren als kaufmännischer Geschäftsführer mit einem Gehalt von 15 bis 20 000 M.; damit verschwindet die bei unsrem Beispiel für eine Besteuerung noch übrig gebliebene Spekulationssumme völlig. — Wer will behaupten, der Unternehmer rechnet für sich ein zu hohes Honorar und der Grundstücksspekulant verdient den hohen Gehalt nicht? Will man für alles Mögliche Sätze, die den Bautaxen des 18. Jahrhunderts mindestens gleichkommen müßten, feststellen, um diese Umgehung zu bekämpfen? Was würde das für einen Verwaltungsapparat und was für Schwierigkeiten bei der realen Geschäftsabwicklung geben! Und wenn das alles reglementiert werden könnte, dann wird der Großspekulant das ganze Baugewerbe in einen Betrieb zusammenfassen, es wird alles im Großbetrieb gefertigt werden und der kleine selbständige Handwerker wird verschwinden**).

Dieselben Schwierigkeiten, ja noch größere würden bei baulichen Umgestaltungen eintreten. Wer will z. B. die Tagelohnschichten prüfen usw. usw.

*) 3. Jahrgang Nr. 57 und 59 und 4. Jahrgang Nr. 64 und 68.

**) Bei der Bebauung des Schmaragdendorfer Geländes hat die Wertzuwachssteuer schon jetzt zu einer Vereinigung zwischen Terrain und Baugeschäft geführt. Vgl. den Artikel „Der Beginn einer neuen Ära, Bauwelt 1912, Jrg. 4.“

Wir haben bei der Aufzählung der Umgehungsmöglichkeit bei der Umsatzsteuer mit Willen länger verweilt, um hier wieder darauf hinweisen zu können. Werden hier bei der Wertzuwachssteuer nicht auch noch alle möglichen „Steuerrettungsgesellschaften“ kommen, von denen man sich jetzt noch keine Vorstellung machen kann und die allen gegen die Umgehung gerichteten Paragraphen des Gesetzes doch trotzen werden?

Wenn auch all die vorerörterten Steuerarten nicht umgangen oder nicht abgewälzt werden könnten, so werden sie, weil sie entweder gleichzeitig alle, oder doch wenigstens einen großen Teil der Grundstücke treffen — die Umsatz- usw. Steuer würde z. B. nach den Ermittlungen im Abschnitt III in Groß-Berlin schon jedes Jahr rund $\frac{1}{12}$ der gesamten Grundstücke treffen —, immerhin eine stetige Steigerung der Bodenpreise bringen.

Da nach unsren bisherigen Ausführungen eine nennenswerte Besserung der Wohnungsverhältnisse aber nur durch eine Verbilligung des Bodens oder wenigstens bei einer nicht weitere Indiehöheschraubung der Preise denkbar ist, so wird die Bodenbesteuerung wohl niemals ein alleiniges und wirksames Heilmittel für die Beseitigung der bestehenden Mißstände werden können. Die Steuerpolitik wird daher günstigsten Falls nur sekundär mitwirken können, die größten Mißstände zu treffen.

Faßt man die ganzen bisherigen Vorkehrungen zur Behebung der Mißstände im Wohnungswesen zusammen, so dürfte sich nach unsren Ausführungen wohl ergeben:

a) daß durch die Ueberlassung des Bodens in Erbpacht, die Wohnungsaufsicht sowie auch durch eine Besteuerung, die alle Grundstücke gleichzeitig trifft, das ist u. a. die Besteuerung nach dem gemeinen Wert, an unsren unhaltbaren Wohnverhältnissen so gut wie nichts geändert werden kann;

b) daß durch die Errichtung von Mietwohnungen durch die Arbeitgeber kaum eine Besserung in den sozialen Klassenkämpfen geschaffen werden kann, daß ferner die bisherige und auch fernere Tätigkeit der gemeinnützigen Gesellschaften, der Kommunen und des Staates auf dem gleichen Gebiet in der Hauptsache nur Unterstützungsempfänger schafft, nicht aber eine Lösung der Wohnungsfrage bringt und daß all diesen Bestrebungen auch durch die Höhe der erforderlichen Aufwendungen kein Enderfolg beschieden sein kann;

c) daß die Umsatz- und Wertzuwachssteuer wohl geeignet sind, den Spekulanten einen geringeren Teil der künstlich gesteigerten Bodenwerte abzunehmen, daß aber durch die Umgehungsmöglichkeit nicht allein diese Wirkung zum Teil aufgehoben, sondern auch das gesamte Baugewerbe schwer geschädigt werden wird, daß überdies durch diese Steuer keine Verbilligung des Grund und Bodens, somit auch keine Besserung in unsrer Wohnform möglich ist;

d) daß die Anlage von Gartenstädten und die dadurch angestrebte Verbesserung der Wohnform nur dort durchführbar ist, wo Arbeits- und Wohnstätte zusammen liegen. An allen übrigen Stellen muß die Durchführung bei den jetzigen Bodenverhältnissen schon an der Verteuerung durch die vermehrten Fuhrkosten scheitern. Soll der Gartenstadtgedanke für die große Masse des Volks nutzbar gemacht, und sollen dadurch die bestehenden Klassengegensätze überbrückt werden, dann ist es außerdem notwendig, den Genossenschaftsgedanken am Grund und Boden fallen zu lassen und den Ansiedlern unter gewissen Kautelen, wie in Buchschlag bei Frankfurt a. M., ein Eigentumsrecht einzuräumen;

e) daß eine durchgreifende Verbesserung der Wohnverhältnisse durch die Umgestaltung unsrer Bebauungspläne bei angemessenen Bodenpreisen sehr wohl durchführbar ist und daß selbst bei hochwertigen Boden, also in den Innenstädten, durch eine Aufteilung des Geländes nach der von Eberstadt, Möhring und Petersen vorgeschlagenen gemischten Bauweise den weitgehendsten Anforderungen noch Rechnung getragen werden kann, daß dabei die zulässige Einschränkung der baupolizeilichen Anforderungen für Kleinbauten auch eine erwünschte Verbilligung bringen, und daß endlich eine richtig abgemessene Bauplatzsteuer des zur Bebauung frei gegebenen Geländes auch eine Zurückhaltung der Baustellen ausschließen könnte. Bedingung für die Durchführung all dieser Verbesserungen ist aber, daß die Macht der Bodenspekulation, die eine derartige Verwendung des Bodens — weil das Kleinhaus sich nicht als Spekulationsobjekt eignet — mit allen Mitteln unmöglich macht und machen wird, zuerst gebrochen wird.

(Folgt: 4. Die Aenderung der Organisation des Realkredits)