

14. II. 1917

Besitzsteuer und Ueberschußberechnung.

Von

Regierungs-Baumeister Ludwig Otte,
ständigem Gutachter des Bezirks-Ausschusses zu Potsdam.

In den verdienstvollen Ausführungen des Herrn Dr. Erich Syd in der „Vossischen Zeitung“ wird dem Hausbesitzer geraten, bei der Erklärung zur Besitz- und Kriegssteuer den Wert seines Grundstückes nach der Ueberschußberechnung zu ermitteln; für Berlin und Umgegend werde unschwer der Nachweis zu führen sein, daß die Käufer von Grundstücken ganz allgemein diese Berechnung anzustellen pflegen.

Bei Führung dieses Nachweises wird nicht unerheblich sein, daß die Ueberschuß-Berechnung bereits in weitem Umfange behördliche und gerichtliche Geltung erlangt hat.

Bekanntlich werden für alle Gemeinden von Groß-Berlin die Streitigkeiten über die Veranlagung zur Grundsteuer verhandelt vor den beiden Bezirks-Ausschüssen zu Berlin und zu Potsdam. In jedem Jahre kommen mehrere Hunderte solcher Prozesse zur Entscheidung; überwiegend betreffen sie bebauten Grundstücke. Bei dieser großen Zahl mußte sich infolge konsequenter Behandlung allmählich von selbst das der Vertikalität nach richtige Verfahren herausbilden; es bestand — da bei bebauten Grundstücken Eigenpreis und Vergleichserlöse nur in den seltensten Fällen verwendbar sind — in der grundsätzlichen Anwendung der in Interessentkreisen als üblich anerkannten Ueberschußberechnung. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte in einer Zeit steigender Zinssätze und dadurch verminderten Ertrages des Grundstückes; dies machte die Gemeindevorstellungen der Methode abgeneigt und rief ihren Einspruch hervor. Im Laufe der Verhandlung der zahlreichen Prozesse hat sich aber der Widerstand gelegt, und nunmehr wird von den Verwaltungen der Stadt Berlin und der Nachbarorte mit verschwindenden Ausnahmen die Ueberschußberechnung nicht nur zugelassen, sondern auch angewandt, wenn für die Grundsteuer-Veranlagung der Wert normal- und vollbebaute Rentengrundstücke zu ermitteln ist.

Die konsequente Behandlung der vielen Fälle vor den beiden Verwaltungsgerichten führte aber auch dazu, daß für Form und Inhalt der Ueberschuß-Berechnung bestimmte Grundzüge aufgestellt wurden; diese haben die Zustimmung des Oberverwaltungsgerichts erlangt, soweit sie bis zu dieser höchsten Instanz vordringen konnten. Es wird zweckmäßig sein, auch bei den Erklärungen zur Besitz- und Kriegssteuer diese Grundzüge zu befolgen, wenn die Ueberschuß-Berechnung angewandt wird. Sie beziehen sich auf die Anrechnung der Hypothek nach Höhe ihres Betrages und Zinsfußes, auf die Einstellung eines Postens für Amortisation und eines solchen für die Kosten des Eigentum-Überganges; endlich auf die Anrechnung des Minderwertes, den der Krieg durch Mietausfälle und Teuerung verursacht.

Bei Anrechnung der Hypotheken wird nicht danach gefragt, wie viele und wie hohe Posten auf dem Grundstücke tatsächlich bestehen, sondern es wird nur eine einzige Hypothek angerechnet in angemessener Höhe und zu dem nach den Zeitverhältnissen angemessenen Zinsfuß.

Von Seiten der Stadtgemeinde ist hiergegen mehrfach Revision beim Oberverwaltungsgericht beantragt worden; dessen neuere Entscheidungen lauten dahin, daß es sich hier um Tatsachen handle, die der Revision entzogen seien, deren Behandlung durch die Verwaltungsgerichte aber einen Rechtsirrtum nicht erkennen lasse. Die angemessene Höhe der Hypothek beläuft sich auf das Zehnfache des vor dem Kriege normal gewesenen Mietertrages, nach Abzug der Betriebskosten etwa vorhandener Warmwasser-Heizungs- und Versorgungs-Einrichtungen und Aufzugsanlagen. Auch diese Betriebskosten sind zunächst zu ermitteln nach Friedenspreisen der Materialien; die Verteuerung durch den Krieg wird an anderer Stelle berücksichtigt.

Für den gegenwärtig angemessenen Zinsfuß der Hypotheken läßt sich aus Nebenurteilen ein Anhalt nicht gewinnen, da solche schon seit längerer Zeit nicht mehr vorkommen; es muß also der Zinsfuß herangezogen werden, der bei Verlängerung bestehender Beleihungen sich als üblich herausgebildet hat. Der Schutzverband für deutschen Grundbesitz, dem die großen Versicherungsgesellschaften angehören, setzte im Juli 1915 den Verlängerungszinsfuß auf — höchstens — 4% v. S. fest, und im Februar 1916 erklärten sich die dem Zentralverband des Deutschen Bank- und Bankiergewerbes angehörigen Hypothekenbanken übereinstimmend bereit, bestehende Hypotheken zum Zinsfuß von 4% v. S. zu verlängern. Die letztere Bedingung ist zwar zeitlich begrenzt, es ist aber anzunehmen, daß unter dem Einfluß der Gesetzgebung für die Kriegs- und Uebergangswirtschaft der Endtermin eine Hinausschiebung erfahren wird. Die Hypotheken-Einigungsämter erstreben, eine Verlängerung ohne Zinsheraufhebung herbeizuführen; ist die letztere nicht zu vermeiden, so wird sie nicht über den Satz von 4% v. S. hinaus gestanden. In allen diesen Fällen handelt es sich um kurzfristige Verlängerungen; für langfristige rechtfertigt sich — wie auch Dr. Ruffbaum in seiner Schrift „Kriegsprobleme der großstädtischen Realkredits“ anerkennt — ein Hinausgehen über den zuletzt angegebenen Satz. Eine Norm gibt es selbstverständlich nicht, die Verschiedenheiten der Lage und der Ertrags-Sicherheit spielen eine zu erhebliche Rolle; für das hier in Rede stehende Verfahren ist die Einführung eines Zinsfußes von 4% v. S. als angemessen zu erachten.

Mit diesem Satz für die Hypothek steht eine Verzinsung von 5% v. S. bis 5% v. S. für das Restgeld in Einklang.

Die Einstellung eines Postens für Amortisation wird häufig als ungerechtfertigt bezeichnet, da der Entwertung der Bausubstanz entgegengearbeitet werde durch eine Steigerung der Grundstückswerte. Abgesehen davon, daß beide Bewegungen ursächlich miteinander nichts zu tun haben, ist der Einwand noch dadurch zu entkräften, daß es um die immer weitergehende Steigerung der Grundstückswerte mindestens sehr unsicher bestellt ist; dafür sorgt untern anderem die durch die Schnellbahnen geförderte Ausdehnung des Siedlungsgebietes von Groß-Berlin. In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle ist die Anrechnung eines Amortisationsbetrages eine wirtschaftliche Notwendigkeit. Die Höhe des Satzes läßt sich rechnerisch nicht bestimmen, da die Bestandsdauer der Gebäude von zu verschiedenen Faktoren abhängig ist; für Zinshäuser ist ein Satz von 1/2 bis 1/3 v. S. des Feuerkassenbetrages üblich geworden.

Da der gemeine Wert eines Grundstückes dem Verkaufswerte gleich ist und es Gebrauch geworden ist, daß der Käufer die Eigentums-Übergangskosten trägt, sind gemäß einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts auch diese zu berücksichtigen; sie belaufen sich für Berlin und die Nachbarstädte auf 3 v. S., für die im Kreisverbande verbliebenen Vororte auf 3 1/2 v. S. des Wertes. Der Ueberschuß muß sich in Höhe von 1 v. S. des letzteren ergeben, falls nicht durch ersichtliches Risiko der Vermietung eine Erhöhung des Satzes gerechtfertigt wird.

Nun gibt es eine Formel, nach der auf Grund der vorstehend behandelten Faktoren die Ueberschuß-Berechnung angestellt werden

kann, aber die sichere Anwendung von Formeln ist nicht jedermanns Sache, und es entstehen auch leicht Rechenfehler, die schwer zu entdecken und zu beseitigen sind. Leichtere und übersichtlicher führt zum Ziel, wenn der Wert zunächst angenommen wird in 13- bis 14facher Höhe der Netto-Mieten und alsdann durch Ausgleich die genaue Höhe bestimmt wird.

Die Berechnung stellt sich alsdann wie folgt:

Friedens-Bruttomieten (bei voll vermietetem Hause)	25 800 Mk.
ab für einen Aufzug	800 „
	25 000 Mk.
für Warmwasser-Heizung und Versorgung, 15 v. S. von 25 000 Mk.	3 750 „
	Netto-Mieten 21 250 Mk.
Angenommener Betrag 279 000 Mk.	
Hypothek 215 000 Mk. zu 4% v. S.	10 210 Mk.
Restgeld 64 000 Mk. zu 5% v. S.	3 200 „
Unkosten 18 v. S. von 21 250 Mk.	3 825 „
Amortisation 1/2 v. S. von 185 000 Mk.	925 „
Eigentums-Übergangskosten 5% v. S. von 3 v. S. von 270 000 Mk.	440 „
	18 455 Mk.
Der Ueberschuß von	2 795 Mk.

beläuft sich auf rund 1 v. S. des Betrages von 279 000 Mk.; demnach war der letztere richtig angenommen.

Es bleibt noch zu berücksichtigen übrig, wie der Krieg zunächst durch den Ausfall an Mieten, alsdann durch die Verteuerung der Feuerungsmaterialien und der Instandhaltungsarbeiten auf den Wert der Grundstücke einwirkt. Bei Entscheidung der Grundsteuer-Streitigkeiten geschieht dies derart, daß für die verschiedenen Zeitpunkte der Veranlagung schätzungsweise angenommen wird, ein wie langer Zeitraum wohl noch bis zur Beendigung des Krieges und bis zur Rückkehr normaler Zustände vergehen mag; für diesen Zeitraum wird nach den tatsächlich vorhandenen Mietausfällen der Gesamtausfall an Miete berechnet, und für den gleichen Zeitraum werden die dem Eigentümer entstehenden höheren Heizungs- und Reparaturkosten ermittelt; um beide Beträge wird das Ergebnis der Ueberschußberechnung gekürzt. Es liegt dem die Ueberlegung zugrunde, daß ein Käufer Schadloshaltung verlangen mußte in derjenigen Höhe, in der ihm für die Dauer der Kriegs- und Uebergangszeit der aus der Friedensberechnung ermittelte Ertrag geschmälert werden würde.

Ein Mangel ist bei diesem Verfahren, daß niemand genau wissen kann, wie lange der Krieg noch dauern und wieviel Zeit bis zur Rückkehr normaler Zustände vergehen wird; ebensowenig aber läßt sich zurzeit sagen, ob die zu erwartende größere Steuerlast eine Bevorzugung kleinerer und mittlerer Wohnungen hervorrufen und dadurch die größeren entwerten wird, und ob andererseits die langandauernde Unterbindung der Bautätigkeit eine Steigerung aller Wohnungsmieten hervorrufen wird; endlich, wie weit nach dem Kriege die Löhne für Bauarbeiten und die Preise für Bau- und Feuerungsmaterialien wieder sinken werden. Für alle diese Faktoren, die auf den Wert der Grundstücke Einfluß haben, ist uns die Beurteilung verlagert; darin liegt die Unsicherheit des Grundbesitzes. Das ändert aber nichts an dem Werte des in Rede stehenden Verfahrens und an der Richtigkeit der in ihm vertretenen Grundzüge. Wie es in überaus zahlreichen Fällen von Grundsteuer-Streitigkeiten zu einer Einigung geführt hat, so ist zu erwarten, daß seine richtige Anwendung auch bei der Veranlagung zu Kriegs- und Besitzsteuer der Erhebung von Beanstandungen vorbeugen wird.