

dings nur etwa 20% für den zehnjährigen Zeitraum, nämlich von 1913—1923, sein; dies erscheint niedrig gegenüber den Abschlägen, wie sie bei Gebäuden, die nicht unter die Kategorie der zum gewerblichen Vermögen gehörenden fallen, vorgeschrieben sind. Es findet das vielleicht seine Erklärung in dem Umstande, daß die Betriebsgebäude der Zwangsmietenwirtschaft, die ja naturgemäß besonders auf den Wert eines Hauses drückend und wertmindernd wirkt, entzogen sind.

Hausgrundstücke, die zwar zum Betriebsvermögen als solchem gehören, ohne jedoch den Zwecken des Betriebes zu dienen, sind nicht nach den für gewerbliches Anlagekapital maßgebenden Bestimmungen zu bewerten, sondern je nach ihrer Art als Mietwohngrundstücke, Mietgeschäftsbauten usw. Treffen bei einem Hause die beiden Gesichtspunkte oder Voraussetzungen zusammen, nämlich, daß es zu einem Teile zum Betriebsvermögen, zum anderen nicht dazu gehört — wie z. B. bei einem größeren Geschäftshause, in dem die Geschäfts- und Fabrikationsräume des Eigentümers liegen, außerdem aber noch eine Reihe von Räumen an andere Firmen vermietet sind —, so entsteht die Frage, ob ein Teil derartig überwiegt, daß er allein die Kategorie bestimmt, sonst ist die Zerlegung, wie es in der folgenden Gruppe erörtert ist, vorzunehmen.

Bei der zweiten Gruppe der bebauten Grundstücke, bei denen ganz bestimmte, vom Wehrbeitragswerte zu machende Abschläge je nach Art der Verwendung des Hauses vorgeschrieben sind, wird es häufig vorkommen — man denke nur an die in den Geschäftsstraßen und im Zentrum belegenen Häuser —, daß verschiedene Verwendungszwecke bei ein und demselben Grundstück zu unterscheiden sind. Ueberwiegt bei solchen Grundstücken der eine Zweck derartig, daß die anderen Zwecke nicht oder nicht wesentlich ins Gewicht fallen, so ist bei der Bewertung der Abschlag vorzunehmen, der für den überwiegenden Zweck maßgebend ist. Was als nicht wesentlich zu gelten hat, ist der Beurteilung des Einzelnen zunächst überlassen. Wenn es hier an Richtlinien fehlt, so darf man vielleicht beim Vorliegen bis zu 20% dies als unwesentlich ansehen und alsdann bei der Bemessung des Abschlages den, der für die übrigen 80% des Gesamtwertes vorgeschrieben ist, einsetzen. Bei der Beurteilung, ob und in welchem Umfange ein Zweck überwiegt, sind insbesondere die Lage und die Art des Grundstückes sowie das Verhältnis der aus den einzelnen Räumlichkeiten erzielten Mieterträge zueinander zu berücksichtigen. Ein Haus mit einem Mietertrag von insgesamt 3000 Mk., wovon 2400 Mk. auf Läden und nur 600 Mk. auf Wohnung entfallen, dürfte als nur gewerblichen Zwecken dienend anzusprechen sein, und daher einem Abschlag von nur 40% unterliegen. Im umgekehrten Falle, wenn also der Mietertrag aus Wohnungen 2400 Mk. darstellt, würde das Haus als Mietwohngrundstück, wofür der Abschlag von 70% gilt, in Frage kommen.

Dient das Grundstück dagegen zu erheblichen Teilen mehreren Zwecken, so ist der betreffende Mehrbeitragswert im Verhältnis der den diversen Zwecken dienenden Teile zu zerlegen

und von diesen Teilen der für sie maßgebende Abschlag zu machen. Wir wollen das Verfahren an einem Beispiel erläutern:

Die Gesamtmiete des Hauses soll 5000 Mk. betragen, 3000 Mk. Ladenmiete, 2000 Mk. Wohnungsmiete; das wäre ein Verhältnis von 60% für gewerbliche und 40% für Wohnungszwecke. Dementsprechend ist der Wehrbeitragswert, den wir mit 8000 Mk. ansetzen wollen, zu zerlegen, so daß auf 48000 Mk. ein Abschlag von 40% (19200 Mk.) und auf 32000 Mk. ein solcher von 70% (22400 Mk.) gegeben wäre. Das Grundstück erscheint dann in der Vermögenssteuererklärung mit 38400 Mk., nämlich

$$(48000 - 19200 \text{ Mk.}) + (32000 - 22400 \text{ Mk.}) \\ = 28800 + 9600 = 38400 \text{ Mk.}$$

In dem Steuerformular ist in der Spalte, wo die Grundstücksart einzutragen ist, die vorgenommene Zerlegung des Wehrbeitragswertes zu spezifizieren. Die Abschläge bilden eine einschneidende Rolle, und doch werden sie in vielen Fällen vielleicht nicht genügen, um den heutigen Verkaufswert damit zu finden, in Ausnahmefällen aber möglicherweise auch mäßig oder gering sein. Wie anders aber steht es nun mit den Abzügen, die man für die hypothekarische Belastung machen darf. Im allgemeinen sind die Abzüge gleich Null, weil nach den im Zusammenhang mit der jetzigen Vermögenssteuererklärung dafür ergangenen Vorschriften eben die Aufwertung, wie sie die Notverordnung bestimmt, außer acht zu lassen ist. Auf diese Weise wird der Hauseigentümer über den Wert seines Vermögens hinaus besteuert, und dies um so mehr, je größer die Belastung ist, denn es darf bei dem in unserem Beispiel gegebenen Hause im Wehrbeitragswerte von 80000 Mk., wovon nach Berücksichtigung der Abschläge noch 38400 Mk. an Wert erscheint — ein Wert, den er ohnehin schon nicht erzielen kann —, keine Abzüge für Hypotheken machen. Diese Hypotheken sind aber ihm gegenüber nicht wertlos, denn er hat sie mit 15% des Nennwertes zurückzuzahlen. Die normale Beleihungsgrenze, die z. B. die Hypothekendarlehen als Richtlinie annehmen, war etwa 60% des Wertes. Das würde für unser Beispiel eine Hypothek von 48000 Mk. sein, die mit 7200 Mk. zurückzuzahlen wäre. Um diesen Betrag ist doch das Vermögen geringer; die besagten Bestimmungen führen daher beim Hauseigentümer zu einer im Verhältnis zu seinem wirklichen Vermögen höheren Besteuerung, als diese bei Vermögen ohne Grundeigentum erfolgt.

Aus dem Gesagten geht hervor, daß die Bewertung der Hausgrundstücke durchaus nicht so einfach sein wird, wie es den Anschein hat, und daß, da die Abschläge bei den einzelnen Hausarten, wie sie nach Gruppen und innerhalb dieser Gruppen nach ihrer Benutzung beurteilt werden, sehr verschieden sind, eine sorgfältige Prüfung unter Beachtung der gegebenen behördlichen Richtlinien sehr notwendig ist.

Eine eingehende Behandlung der mit dem Hausbesitz verbundenen Fragen erscheint am Platze wegen des allgemeinen Interesses, das man heute aus den verschiedensten Gründen nicht nur als Hausbesitzer, sondern überhaupt dem Gegenstand entgegenbringt

Aus der Werkstatt

Ein geheimnisvoller Fehler einer Stoppuhr

Bei dem Aufblühen des Sports in den letzten Jahren hat die Stoppuhr eine viel größere Verbreitung gefunden als früher. Es dürfte übrigens für den Uhrmacher sehr lohnend sein, der Stoppuhr mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Die Gefahr liegt nahe, daß Geschäfte, die Sportartikel führen, sich auch der Stoppuhr bemächtigen.

Die weitere Verbreitung der Stoppuhr bringt diese natürlich auch viel öfter zur Reparatur zum Uhrmacher. Da ist zunächst eine allgemeine Beobachtung zu machen. Fast jede Stoppuhr, die schon mehrfach repariert worden ist, zeigt ein zersprungenes Zifferblatt. Die Schuld trägt daran zum größten Teil der Uhrmacher, der sie repariert hatte. Es wird versucht, den sehr feststehenden Zeiger vor dem Abnehmen des Blattes herunter zu bekommen. Dabei wird meistens das Zifferblatt beschädigt. Praktischer ist es, die Zeiger überhaupt nicht abzunehmen. Die Zeiger sitzen auf Futterrohren der Herzen, die auf dem verlängerten Triebzapfen der betreffenden Räder mit sanfter Reibung angeordnet sind. Man nimmt deshalb das Zifferblatt einfach mit den Zeigern und den Herzen herunter.

Bei der Reparatur einer Stoppuhr machte ich die merkwürdige Beobachtung beim Vergleich mit der Normaluhr, daß sie in einer Minute 6 bis 8 Sekunden voreilte. Eine falsche Berechnung im Räderwerk konnte nicht vorliegen, da sonst die Differenz noch größer gewesen wäre. Das Werk war im übrigen tadellos in Ordnung, auch die Spiralfeder, auf die sich natürlich zuerst die Aufmerksamkeit

nach Feststellen des Fehlers richtete. Lange blieb mir dieser Fehler rätselhaft, bis dann endlich doch die Lösung gefunden wurde. Zum Nutz und Frommen meiner Kollegen lege ich deshalb hier meine Erfahrungen nieder, mit der Bitte, es in ähnlichen Fällen gleichfalls zu tun.

Wie aus der beistehenden Abbildung ersichtlich, ist der Zeiger auf dem Rohr *A* befestigt. Das Rohr trägt wiederum das sogenannte Herz, und auf diesem Herz ist durch eine kleine Schraube eine doppelarmige Feder *B* befestigt. Der eine Arm der Feder ruht, um ihr Spannung zu geben, auf dem äußeren Umfange des Rohres. Der andere paßt in einen Ausschnitt im Rohre, der bis zum Zapfen reicht. Im Zapfen ist eine Nute eingedreht, in die die Feder eingreift. Die Feder sorgt so für eine sanfte Reibung, damit das auf den Zapfen gesteckte Herz stets mit sanfter Führung gehalten wird. Es wird so beim Gehen des Werkes mitgenommen, läßt sich aber bei dem Zurückstellen des Zeigers auf die Nullstellung durch den Herzeinfalhobel leicht auf die Nullstellung zurückschnellen.

Bei der fraglichen Uhr war nun die Spannung der Feder *B* etwas zu gering. Das Rohr und somit der Zeiger wurden zwar mitgenommen; der Zeiger war aber nicht vollständig durch das Gegengewicht ausgeglichen, und bei dem jedesmaligen kurzen Vorrücken schnellte er etwas über das Ziel hinaus. Dieses Vorrücken war natürlich so gering, daß es beim Laufen des Zeigers gar nicht bemerkt wurde. Es genügte aber, um eine Differenz von 6 bis 8 Sekunden auf einen Umlauf des Zeigers, also bei einer Minute, hervorzurufen und so die Uhr vollständig unbrauchbar zu machen. Die etwas stärkere Anspannung der Feder *B* genügte, um den Fehler zu beseitigen.

