

Treffen andere Einkommensarten mit denen aus Gewerbebetrieb zusammen, so werden sie nicht zusammengerechnet, sondern finden je nach ihrer Art nach besonderer Vorschrift Berücksichtigung. Das Kapitaleinkommen wird erfaßt durch die wiedereingeführte Kapitalertragssteuer, die an Stelle der Vorauszahlung tritt und von dem Schuldner einzubehalten und abzuführen ist. In Betracht kommen hierbei nur Zinsen aus wertbeständigen Anlagepapieren, ferner Dividenden aus Aktien und sonstigen Anteilen, z. B. einer Gesellschaft m. b. H. Dagegen scheiden bei der Vorauszahlung aus z. B. Einnahmen aus einer stillen Beteiligung, ferner auch allgemein Hypothekenzinsen. Etwaiges Einkommen, welches ein Gewerbetreibender durch Nebenbeschäftigung als Lohn oder Gehalt empfängt, wird durch Abzug vom Arbeitslohn steuerlich abgegolten. Hauseigentümer haben ihr Einkommen aus Vermietung vierteljährlich anzugeben, wobei von dem Bruttoeinkommen einschließlich des Mietwertes der eigenen Wohnung, des Ladens, der Werkstatt usw. abzugehen ist. Als Einkünfte gelten allgemein die tatsächlich in dem Vierteljahr vereinnahmten Beträge, es entscheidet also der Tag der tatsächlichen Zahlung, nicht der Zeitpunkt der Entstehung der Schuld. Noch ausstehende Einkünfte gelangen erst zur Versteuerung in dem Zeitabschnitt, in dem sie gezahlt werden. Abzugsfähig sind nur die sogenannten Werbungskosten, nämlich die zur Erwerbung und Erhaltung der Einkünfte gemachten Anforderungen; beim Hauseigentümer kommen hier z. B. in Betracht: Oeffentliche Abgaben, wie Grundsteuer, ferner Wassergeld, Schornsteinfeger, Treppenbeleuchtung, Instandhaltungskosten, Feuer- und Haftpflichtversicherung, Hausmannsdienst usw.

### Hauszinssteuer

**Dr. H.** Die Hauszinssteuer haben wir bereits im SND 211 bzw. UHRMACHERKUNST Nr. 16 unter „Was können wir von der Hauszinssteuer erwarten?“ besprochen. Für den Monat April wird die Steuer meist noch nicht erhoben worden sein; sie gilt alsdann für den Hauseigentümer als gestundet, dagegen hat letzterer das Recht, sie schon im Wege der Umlage auf die Mieter zu verteilen, wenn er sie auch erst mit der Mairate abführt.

Der Hauseigentümer als Steuerschuldner hat zu beachten, daß die Steuer nicht nur von den vermieteten, sondern auch von den eigenen Räumlichkeiten sowie von den extra unvermieteten Teilen des Gebäudes zu entrichten ist. Denn wenn auch 16% der Friedensmiete zur leichteren ungefähren Schätzung für den Mieter angegeben sind, so ist doch maßgebend die Steuer vom Grundvermögen, von der die Hauszinssteuer das Vierfache ausmacht. Die Steuer vom Grundvermögen beträgt 20 Pf. auf je 1000 Mk. des Grundstückswertes, wie er bei der Grundsteuer angesetzt war, so daß z. B. für ein Haus von 54000 Mk. Grundsteuerwert  $54 \times 20 \text{ Pf.} = 10,80 \text{ Mk.}$  monatlich zu zahlen sind. Der vierfache Betrag, also 43,20 Mk., ist die auf das Haus entfallende Hauszinssteuer pro Monat.

Diese ist im Verhältnis der Miete auf die Mieter umzulegen. Hat der Mieter Untermieter, so ist es seine Angelegenheit, seinen Anteil an der Hauszinssteuer als Hauptmieter wiederum im Verhältnis des Wohnungsanteils des Untermieters zu verteilen.

Gegen die Veranlagung zur Hauszinssteuer (nicht mehr gegen die Veranlagung der Steuer vom Grundvermögen) kann der Hauseigentümer mit einer vom 16. April (bei besonderer Veranlagung vom Tage des Eingangs) ab laufenden Frist binnen einem Monat Einspruch erheben.

### Die Mietzinsbildung in Preußen

**Dr. H.** Der Preussische Minister für Volkswohlfahrt hat mit Wirkung vom 1. Mai d. J. ab durch eine besondere Verordnung vom 17. April d. J. auf Grund des § 27 der dritten Steuernotverordnung von der den Ländern darin erteilten Ermächtigung Gebrauch gemacht, die Mietzinsbildung abweichend von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 zu regeln.

Wie in letzter Zeit schon gehandhabt, ist bei Berechnung der gesetzlichen Miete nicht von der Grundmiete, sondern von dem Mietzins auszugehen, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnenden Zeit vereinbart war. Waren besondere Nebenleistungen außer den dem Mieter und Vermieter nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch obliegenden Pflichten übernommen, so sind, wie bisher, diese in Geld zu veranschlagen und nach bestimmten Prozentsätzen bei der Bemessung der sogenannten Friedensmiete zu berücksichtigen; so sind z. B. für die Heizstoffe für Sammelheizung 7%, für Warmwasserversorgung 3% abzurechnen.

Wenn die Mieter die Schönheitsreparaturen in seinen Mieträumen selbst ausführen will, also das Tapezieren, das Anstreichen des Fußbodens, der Fenster und der Türen, so kann ein vom Minister bekanntzugebender Prozentsatz von dem für laufende Instandsetzungsarbeiten vorgesehenen Teil der Miete abgesetzt werden. Geschieht dies, so ist der Mieter zur Ausführung der betreffenden Reparaturen verpflichtet. Kommt der Mieter seiner übernommenen Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst ausführen lassen und vom nächsten Zahlungstermin ab den vollen Prozentsatz für Instandsetzungsarbeiten verlangen, im übrigen für

die rückliegende Zeit wegen nicht ausgeführter Reparaturen Ansprüche gegen den Mieter geltend machen.

Hinsichtlich der Verwendung der Gelder für laufende Instandsetzungsarbeiten können die Mieter oder die Mietervertretung den Nachweis verlangen, und zwar, wie bisher, zwischen dem 1. und 10. Februar und dem 1. und 10. August jedes Jahres. Aus dem Wortlaut der Verordnung geht aber hervor, daß der Sinn dieses Nachweises nur der ist, daß der Vermieter mit den Geldern notwendige Reparaturen, zu denen er nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtet ist, nicht unterlassen hat. Waren solche Reparaturen überhaupt nicht auszuführen, wie das insbesondere bei neuen Häusern der Fall sein würde, so kann eine Verwendung der gezahlten Gelder für laufende Instandsetzungsarbeiten nicht in Frage kommen, die Gelder stehen alsdann zur freien Verfügung des Vermieters. Dies läßt sich — abgesehen davon, daß die Rückzahlung in der Verordnung keine Erwähnung findet — aus § 11 herleiten; danach hat die Gemeindebehörde für den Fall der Unterlassung des Nachweises auf Antrag nur festzustellen, ob laufende Instandsetzungsarbeiten notwendig sind. Ergibt sich die Notwendigkeit solcher Arbeiten, so kann die Behörde den Vermieter zwingen, solche Arbeiten im Rahmen der ihm in den Mieten für laufende Instandsetzungsarbeiten zugeflossenen Mittel auszuführen, eventuell anordnen, daß der Mieter zur Vornahme der notwendigen Arbeiten berechtigt ist, oder daß die betreffenden Beträge von den Mietern an eine andere Stelle zur Verfügung der Gemeinde zum Zwecke der Ausführung der Instandsetzung abgeführt werden.

Eine Verpflichtung des Vermieters zur Herauszahlung eines etwa nicht verwendeten Teiles oder des ganzen Betrages, falls Reparaturen überhaupt nicht auszuführen waren, widerspricht auch deswegen der Billigkeit, weil für den Fall, daß der prozentuale Zuschlag zur Ausführung der Arbeiten nicht ausreicht, die Mieter zu Nachschüssen nicht verpflichtet sind. Ist somit der Vermieter nicht in der Lage, an die Mieter mit Ansprüchen dieser Art heranzutreten, so kann von ihm nicht verlangt werden, daß er etwas herauszahlt, wenn der Betrag nicht oder nicht ganz verbraucht ist. Bisher konnte der Mieter, wenn der entsprechende Nachweis erbracht wurde, zur Leistung von Nachschüssen sowohl für Betriebskosten, als auch für laufende Instandsetzungen herangezogen werden; für beide Arten ist aber durch die fünfte Ausführungsbestimmung zum Reichsmietengesetz vom 27. März 1924 die Nachschußpflicht des Mieters beseitigt. Wenn dann der Mieter in der Regel nicht mehr über die gesetzlichen Zuschläge hinaus zur Deckung der sei es aus Betriebskosten, sei es aus laufenden Reparaturen entstandenen Rechnungen in Anspruch genommen werden kann, so erklärt sich, warum in der preussischen Verordnung von einer Rückzahlung des Uberschusses des Vermieters nicht die Rede ist.

Die Absicht der Gesetzgebung ist jetzt wohl weniger, dem Mieter auf Kosten des Vermieters wirtschaftliche Vorteile zu verschaffen, als vielmehr Teile der Miete möglichst zur Vergebung von Arbeit zu erfassen. Liegt die Notwendigkeit der Arbeit nicht vor, so kann der dafür ins Auge gefaßte Teil der gesetzlichen Miete doch wohl nur dem Vermieter zugute kommen, denn bei ihm würde der Betrag später vielleicht wieder zu Instandsetzungsarbeiten Verwendung finden, während bei dem Mieter die Veranlassung dazu fehlen würde. Wollte man den Betrag dem Vermieter entziehen, so hätte man vermutlich angeordnet, daß er der Neubautätigkeit zufließen soll.

Die Ausführung der großen Instandsetzungsarbeiten ist im wesentlichen so geregelt, wie dies bereits nach den Bestimmungen vom 4. August 1923 zu geschehen hatte. Auf Antrag des Vermieters kann das Mieteinigungsamt einen Prozentsatz der Friedensmiete für eine ausführende notwendige große Instandsetzungsarbeit festsetzen und die Ausführung dieser Arbeit durch geeignete Anordnungen sichern. Soweit etwaige Mittel für solche Instandsetzungen auf ein Hauskonto eingezahlt sind, kann der Vermieter deren Herausgabe verlangen, und zwar auch ohne Zustimmung der Mieter. Auf einen Ausgleichsfonds eingezahlte Beträge sind für den gedachten Zweck von der Gemeindebehörde zu verwenden.

Durch die preussische Verordnung ist übrigens auch die Untermiete geregelt. Letztere ist in der Weise zu berechnen, daß zunächst der Gesamtbetrag der gesetzlichen Miete festzustellen ist, die der Untervermieter selbst für den leeren Raum zahlt. Zu diesem von dem Untervermieter für den leeren Raum zu entrichtenden Mietzins sind Zuschläge für die Ueberlassung von Einrichtungsgegenständen, Beleuchtung, Heizung, Bedienung, Hergabe der Wäsche usw. nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde zu zahlen. Die Festsetzung von Zuschlägen zur Hauptmiete wegen Untervermietung ist unzulässig.

### Rentenbankumlage

**Dr. H.** Wie aus uns zugegangenen Mitteilungen hervorgeht, sind die Finanzämter noch nicht alle in Kenntnis gesetzt von der Auffassung des Reichsfinanzministers, wonach Betriebe, in denen lediglich Lehrlinge unentgeltlich beschäftigt sind, von der Rentenbankumlage nicht betroffen werden. Wir empfehlen daher den in