

1918 40% nicht überstieg. Das ist jetzt erweitert worden, und zwar beträgt die Steuer bei einer Belastung des Friedenswertes bis zu 45% 1000%, bis zu 50% 1050%, bis zu 55% 1100%, bis zu 60% 1150% der Grundvermögensteuer.

Bei den über 45% belasteten Grundstücken, die vom Eigentümer bewohnt oder für seine gewerblichen Zwecke genutzt werden, ist auf Antrag des Eigentümers die auf die eigenbewohnten oder eigengenutzten gewerblichen Räume im Verhältnis der Friedensmiete entfallende Steuer auf 1000% herabzusetzen.

Die Hauszinssteuer bleibt unverändert, d. h. sie wird nicht vom 1. April 1927 ab erhöht bei den Grundstücken, die infolge ihrer Nichtbelastung oder Belastung bis zu 40% einen Anspruch auf Ermäßigung hatten bzw. die mit 375–875% der Grundvermögensteuer veranlagt sind. Diese Veranlagung erfolgt bei unbelasteten Grundstücken mit 375%, bei Belastung bis zu 10% mit 500%, bis zu 20% mit 625%, bis zu 30% mit 750%, bis zu 40% mit 875% der Grundvermögensteuer. Bei Einfamilienhäusern mit nicht mehr als 90 qm Wohnfläche wird die Steuer auf 500% (bisher um 250%) herabgesetzt, wenn die Belastung bis 30% (bisher 20%) des Friedenswertes betrug; bei einer Belastung bis zu 40% erfolgt Herabsetzung auf 625%, bei höherer Belastung auf 750%; Steuerbefreiung bleibt wie bisher bestehen, wenn solche kleinen Einfamilienhäuser unbelastet sind oder mit nicht mehr als 20%. Neu hinzugekommen ist, daß die hier angegebenen Ermäßigungen auch beantragt werden können, wenn einzelne Räume für gewerbliche Zwecke des Eigentümers genutzt werden.

Die Katasterämter prüfen die Angaben der Eigentümer nach, stellen die sich ergebenden Steuerermäßigungen fest und teilen diese den Einziehungsstellen und den Steuerschuldnern durch Steuerbescheid mit. Wenn wesentliche Bedenken gegen die Angaben der Eigentümer bestehen, die sich nicht kurzerhand beheben lassen, so sind zunächst den Anträgen entsprechende Beträge zinslos zu stunden. Es ergeht dann eine „vorläufige Benachrichtigung“ an den Eigentümer, während für die Einziehungsstellen eine Stundungsliste aufgestellt wird.

Von erheblicher Bedeutung ist noch eine Bestimmung der neuen Verordnung, die die Ausführung notwendiger Reparaturen erleichtern soll. Die Steuer ist mit Wirkung vom 1. April 1927 auf Antrag insoweit niederzuschlagen, als der Steuerschuldner laufende Geldverpflichtungen aus einer auf dem freien Kapitalmarkt (also keine Hauszinssteuerhypothek) seit dem 1. April 1927 aufgenommenen Hypothek zu leisten hat und das Hypothekendarlehen nachweislich für notwendig gewordene große Instandsetzungsarbeiten verwendet worden ist. Zu solchen Arbeiten zählen die folgenden: Vollständige Erneuerung der Dachrinnen und Ableitungsrohre, Umdecken des Daches, Abputz oder Anstrich des Hauses im Äußern, neuer Anstrich des ganzen Treppenhauses im Innern, Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung und Warmwasserversorgung. Die Zins- und Tilgungsbeträge für diese großen Instandsetzungsarbeiten sind in erster Linie aus den in der Miete hierfür vorgesehenen 6% der Friedensmiete zu decken und nur, insoweit diese Beträge nicht ausreichen, ist ein entsprechender Teil der Hauszinssteuer niederzuschlagen. Der Nachweis über die Aufnahme der Hypothek ist durch einen Grundbuchauszug zu führen. Ferner sind die Instandsetzungsarbeiten durch Abschlußrechnung der Handwerker nachzuweisen. Es mag hierbei erwähnt sein, daß die sogenannten laufenden Instandsetzungsarbeiten (Tapezieren, Anstreichen, Streichen der Fußböden, Fenster und Türen) aus der Miete zu decken sind.

Die im Hinblick auf die Belastung gegebenen Herabsetzungen der Steuer finden übrigens nicht statt, wenn das Eigentum an Grundstücken in der Zeit nach dem 31. Dezember 1919 bis zum 15. November 1923 durch Kauf zu einem Goldmarkpreise von nicht mehr als 50% des Friedenswertes erworben worden ist.

Kurz gefaßt wird die Hauszinssteuer für diejenigen Hausbesitzer, deren Grundstücke mit Hypotheken unter 45% des Wertes belastet waren, nicht erhöht, dagegen wird den Eigentümern, deren Häuser zwischen 45–60% belastet waren, eine Steuer von 1050–1150% der Grundvermögensteuer auferlegt. Bei den über 45% belasteten Grundstücken sind die eigenen Wohnungen und eigenen gewerblichen Räume, auch wenn die Belastung über 60% hinausgeht, von der erhöhten Steuer befreit; die Steuer beträgt also für solche Räume wie bisher 1000%.

#### Fristen für die Stellung von Ermäßigungsanträgen bei der preußischen Hauszinssteuer.

Bis zum 1. Oktober 1927 sind beim Vorsitzenden des Grundsteuerausschusses (Katasteramt) folgende Ermäßigungsanträge zu stellen:

1. Wenn das Grundstück am 31. Dezember 1918 mit mehr als 40%, aber nicht mehr als 60% belastet war,
2. wenn der Eigentümer in dem Grundstück wohnt oder gewerbliche Räume selbst nutzt und das Grundstück mit über 45% des Friedenswertes am 31. Dezember 1918 belastet war.

Ferner ist die Frist erneut, und zwar bis 1. Juli 1927, verlängert worden für folgende Steuerermäßigungsanträge:

1. Wenn die Friedensmiete eines Grundstücks weniger als 6% des Friedenswertes beträgt (s. hierzu S. 874 v. J.),
2. wenn Grundstücke oder Grundstücksteile zu gewerblichen Zwecken genutzt werden (hier kann die Steuer von einer angenommenen Grundvermögensteuer von 4% des Gebäudesteuernutzungswertes berechnet werden),
3. wenn Grundstücke am 31. Dezember 1918 mit nicht mehr als 40% belastet waren,
4. für Einfamilienhäuser (nicht mehr als 90 qm), die vom Eigentümer bewohnt oder nur zum geringen Teile auf Grund von Zwangsmaßnahmen vermietet sind oder wenn einzelne Räume vom Eigentümer für seine gewerblichen Zwecke benutzt werden.

In letzterem Falle wird dem Antrage stattgegeben mit Wirkung vom 1. April 1927, im übrigen mit Wirkung vom 1. Juli 1926. (II/36)

#### Hausverkauf beim Gewerbebetrieb

Aus dem § 30 des Einkommensteuergesetzes ergibt sich, daß bei der Veräußerung eines zum Betriebsvermögen gehörigen Teiles des Gewerbebetriebes der Mehrbetrag des Veräußerungspreises gegenüber den Buchwerten als Geschäftsgewinn angesehen wird. Bei einem zum Betriebsvermögen gehörigen Grundstück sind die Buchwerte in der Regel erheblich niedriger als die Verkaufswerte, weil für die zwangsbewirtschafteten Grundstücke eine bestimmte Bilanzbewertung angeordnet und es nicht gestattet ist, über den Wert hinauszugehen, der für die Vermögenssteueranlagung mit dem Stichtag, 31. Dezember 1924, und für die Einheitsbewertung festgesetzt ist. Waren diese so vorgeschriebenen Werte an sich schon niedrig, so kommt hinzu, daß die Grundstückspreise gegenüber dem Jahre 1924 bedeutend gestiegen sind. Die Steigerung ist dadurch herbeigeführt, daß sich auf dem Grundstücksmarkt mit dem nach und nach einsetzenden Abbau der Zwangswirtschaft immer mehr Interessenten einfinden,