

Steuerfragen

Bearbeitet von Dr. Hornung, Steuersyndikus des Zentralverbandes der Deutschen Uhrmacher (Einheitsverband)

Was ist bei der bevorstehenden Mietsenkung zu beachten?

Die ab 1. Januar 1932 zu zahlende Miete ist vom Vermieter nach den neuen Bestimmungen zu berechnen und dem Mieter sofort mitzuteilen. Bei den Allbauten ist die Berechnung einfach, da hier bei Nur-Geschäftsräumen, ferner bei Läden mit Wohnung, sowie bei Nur-Wohnung einheitlich die Miete um 10% der Friedensmiete zu senken ist.

Unter Allbauten fallen Räume, die bis zum 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind. Unter Friedensmiete ist die am 1. Juli 1914 gezahlte Miete oder die zwischen den Parteien als Friedensmiete vereinbarte oder die vom Mieteinigungsamt neu festgesetzte Friedensmiete zu verstehen.

In Preußen z. B. gilt vom 1. Januar ab statt 120% nur 110% als gesetzliche Miete. Daneben sind die üblichen Umlagen für Grundvermögensteuer usw. zu zahlen.

Bei den Nur-Läden tritt nicht etwa eine Senkung von 10% der Vertragsmiete ein, die nicht selten das Zwei- bis Dreifache der Friedensmiete ausmachen wird, sondern es wird zwangsläufig die Miete nur um 10% der Friedensmiete gekürzt. Diese Mietsenkung wirkt also hier um so geringer, je mehr die Vertragsmiete von der Friedensmiete abweicht. Beträgt z. B. die Ladenmiete 4000,- RM bei einer Friedensmiete von 2000,- RM, so macht die Mietsenkung nur 200,- RM, mithin nur 5% aus. Der Mieter kann aber von dem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen.

Hat der Vermieter seit dem 1. Januar 1931 die Miete freiwillig bereits gesenkt, so ist diese Ermäßigung bei der jetzigen zwangsläufigen Herabsetzung in Anrechnung zu bringen. Macht die Ermäßigung bereits 10% der Friedensmiete aus, so ist der Vermieter zu einer weiteren Herabsetzung im allgemeinen nicht verpflichtet. Ist die Miete im Jahre 1931, weil Mietwucher vorlag, oder weil der Mieter sich auf die gesetzliche Miete berufen hat, ermäßigt, so ist die Anrechnung ausgeschlossen.

Bei den Neubauten, wo sich die Mietsenkung nach dem Betrage richtet, um den der Vermieter durch die Zinsherabsetzung entlastet wird, ist die Berechnung weniger einfach. Der dem Vermieter durch Zinsenlastung entstehende Gewinn ist im Verhältnis der Einzelmiete zur Gesamtmiete des Hauses zu verteilen.

Wenn sich auch Schwierigkeiten bei der Mietberechnung zeigen, so soll doch jedenfalls dem Mieter sofort eine vorläufige Mitteilung über die Miete gegeben werden. Bis zum 25. Januar 1932 soll jedoch alsdann der endgültig errechnete Mietzins dem Mieter bekanntgegeben sein. Kommt der Vermieter diesen Verpflichtungen nicht nach und zahlt infolgedessen der Mieter nicht oder nicht rechtzeitig, so gelten die Rechtsfolgen, die deswegen nach Gesetz oder Vertrag eintreten würden, als nicht eingetreten. (III/724)

Möglichkeit zur Ablösung der Hauszinssteuer (Gebäudeentschuldungssteuer). Änderung und Ende der Gebäudeentschuldungssteuerbelastung

Bei der Hauszinssteuer tritt vom 1. April 1932 ab allgemein eine Senkung von 20% ein. Der volle Jahresbetrag der Steuer, der für 1930 Geltung hatte, ist hierbei ohne Berücksichtigung der niedergeschlagenen oder erlassenen Beträge zugrunde zu legen. Durch die Senkung

gilt der Betrag, der den Eigentümern in der Miete zur Verzinsung aufgeworfener Hypotheken und des Eigenkapitals zu belassen ist, als abgegolten.

Für die Zeit vom 1. April 1932 bis 1. April 1935 bleibt es bei dieser zwanzigprozentigen Senkung. Vom 1. April 1935 ab erfolgt eine weitere Steuersenkung von 25%, welche bis zum 1. April 1937 beibehalten wird. Ab 1. April 1937 soll die Steuer weiter abgebaut werden, und zwar wieder um 25%, bis zum 1. April 1940. Bei diesen Senkungen für 1935-1940 ist der volle Jahresbetrag der Steuer, der für das Rechnungsjahr 1932 Geltung hat, zugrunde zu legen.

Am 1. April 1940 soll diese unbeliebteste, einschneidendste und merkwürdigste, dabei in ihrem Verwendungszweck oft sehr mißbrauchte Steuer verschwinden. Das gewaltige, auf etwa 2 Milliarden RM jährlich zu beziffernde Aufkommen aus dieser Steuer hat nicht einmal bewirkt, daß rechtzeitig der notwendige Wohnungsbedarf im Interesse der Volksgesundheit und der Familienbildung gedeckt wurde. Die Wohnungszwangswirtschaft besteht auch heute noch mit ihrem aufgeblähten, kostspieligen Beamtenapparat, der es nicht einmal vermochte, Wohnungsschiebungen, namentlich in den großen Städten, zu verhindern. Gerade diese bekannt gewordenen Schiebungen haben vielfach Mißtrauen und Unfrieden in die Bevölkerung gebracht. Die der öffentlichen Hand zugeführten Hauszinssteuermittel haben auch sonst volkswirtschaftlich nicht den Segen für die Allgemeinheit gehabt, den sie hätten bringen können. Sie haben direkt schädigend gewirkt, insofern, als großzügig veranlagte Gemeindeverwaltungen eine Ausgabenwirtschaft, der Luxus und Verschwendung zugrunde lag, zu betreiben sich anmaßen.

Der Hauseigentümer ist nun berechtigt, die sich für die Zeit vom 1. April 1932 bis zum 1. April 1940 ergebende Gebäudeentschuldungssteuer in der Zeit bis zum 31. März 1934 durch Zahlung eines einmaligen Betrags abzulösen. Macht der Eigentümer von diesem Rechte Gebrauch, so hat er bei Zahlung des Ablösungsbetrages bis zum 31. März 1932 das Dreifache des vollen Jahresbetrages der Gebäudeentschuldungssteuer zu zahlen. Zahlt er den Ablösungsbetrag später, so kann die Steuer nur noch mit dem dreieinhalbfachen Betrage abgelöst werden. Neben dem Ablösungsbetrag sind die bis zur Entrichtung desselben fällig gewordenen Steuerbeträge zu zahlen.

Die Ablösung kann auch teilweise erfolgen. Um die Möglichkeit zur Ablösung durch Aufnahme hypothekarisch gesicherter Darlehen zu erleichtern, können solche Darlehen der Hypothekenbanken, Sparkassen und Versicherungsgesellschaften auf Antrag des Eigentümers mit dem Range vor allen anderen Rechten an dem Grundstück im Grundbuch eingetragen werden. Wird von diesem Vorrecht Gebrauch gemacht, so muß der betreffende Darlehensgeber das Kapital unmittelbar an die zuständige Steuerbehörde entrichten.

Beispiel zur Ablösung:

Angenommen, die veranlagte Hauszinssteuer 1930 beträgt monatlich 100 RM, so würden an Steuer für die Rechnungsjahre

1932, 1933, 1934 je 960 RM = 2880 RM

1935, 1936 " 720 " = 1440 "

1937, 1938, 1939 " 480 " = 1440 "

im ganzen also 5760 RM

zu zahlen sein. Bei Zahlung der Ablösungssumme bis zum 31. März 1932 berechnet sich der Ablösungsbetrag