

Die Vervielfältigungszahlen sind an Hand von Kaufpreissammlungen, die wegen des geringen Grundstücksverkehrs der letzten Jahre oft allerdings in den einzelnen Bezirken unzureichend gewesen sein werden, ermittelt worden. Anschließend wurde geprüft, ein Wievielfaches der Rohmieten die Kaufpreise darstellen. Die Einheitswerte sind somit keine Ertragswerte, denn ein Vielfaches der Jahresrohrente ergibt nicht den Ertragswert.

Abweichungen von der regelmäßigen Bewertung unter Anwendung des Vervielfältigers — eines für bestimmte Hausgruppen ermittelten Kapitalisierungsfaktors — sollen nur bei einzelnen Grundstücken, wenn besondere Umstände vorliegen, erfolgen. Das Höchstmaß des Ab- und Zuschlags ist 30 %; eine Ermäßigung oder Erhöhung kommt nicht in Frage, wenn die Wertminderung oder Werterhöhung bereits in der Rohrente oder in dem Vervielfältiger Ausdruck gefunden hat. Ein Abschlag kann z. B. wegen besonders schlechten Bauzustandes oder außergewöhnlich hoher Hauszinssteuerbelastung, ein Zuschlag andererseits z. B. wegen besonders günstiger örtlicher Lage vorgenommen werden.

Auf die Höhe des Einheitswertes kann der Hauseigentümer meist nur insoweit einen Einfluß ausüben, als er die einen Ab- oder Zuschlag rechtfertigenden besonderen Umstände für sein Grundstück der Behörde gegenüber betont und eventuell von der Einspruchsmöglichkeit an das Finanzamt bzw. Grundwertauschuß Gebrauch macht. Er wird sich hierbei vielleicht von der Erwägung, ob ein hoher oder niedriger Wert für ihn vorteilhafter ist, leiten lassen. Die steuerliche und die wirtschaftliche Bedeutung der Einheitsbewertung muß sich der Uhrmacher dann überlegen.

Steuerlich ist ein niedriger Einheitswert vorzuziehen, weil sich insbesondere die Grundsteuer danach richten soll, teilweise übrigens schon danach erhoben wird, so z. B. in Sachsen. Auch für die Vermögensteuer, Erbschaftsteuer, möglicherweise ferner später für die Hauszinssteuer, ist niedrige Grundstücksbewertung günstig.

Wirtschaftlich gesehen sprechen dem gegenüber folgende Gesichtspunkte für einen möglichst hohen Einheitswert: Höhere Beleihungsgrenze; geringere Gefahr vorzeitiger Rückzahlung von Hypothekendarlehen; höheres Meistgebot bei der Zwangsversteigerung (70 % des Wertes); Einfluß auf den Kaufpreis bei einer Veräußerung. Dies letztere sollte man jedoch nicht überschätzen, denn die Einheitswerte können ja nicht auf die jeweils beim Verkauf in Betracht kommende Lage auf dem Grundstücksmarkt abgestellt sein, auch nicht darauf, wie die steuerliche Belastung oder die Mietregelung etwa zugunsten des Hausbesitzes einer Änderung später unterworfen sein mag.

Der Einheitswert berücksichtigt in der Regel auch kaum den Realwert, der aus dem Wert des Bauplatzes und aus den Herstellungskosten des Hauses gebildet wird.

Allgemein können gewisse Gründe Veranlassung geben, sich durch eine zu niedrige Einheitsbewertung beschwert zu fühlen, so besonders z. B. dann, wenn es auf die Hebung der Kreditwürdigkeit ankommt, oder wenn man — im Falle der Abhängigkeit einer Steuer von der Größe des Unterschieds zwischen einem Anfangs- und Endvermögen — daran interessiert ist, das Anfangsvermögen möglichst hoch bemessen zu sehen. Für den Wert des Gewerbekapitals ist der Einheitswert gewerbesteuerlich bedeutungslos, da der Wert des Betriebsgrundstücks vom Einheitswert des gewerblichen Betriebs abzusehen ist.

Zahlreiche Uhrmacher besitzen ihr eigenes Haus, worin sie Wohnung und Geschäftslokal haben. Nach den bisherigen Bestimmungen war dann festzustellen, welcher Teil dem gewerblichen Betrieb gewidmet war und welcher Wohnzwecken diente. Diese bisherige Teilung des Wertes nach dem eigengewerblich genutzten Teil des Grundstücks ist aufgegeben worden. Jetzt zählt ein solches Grundstück entweder ganz zum Grundvermögen oder ganz zum Betriebsvermögen. Dient es zu mehr als der Hälfte seines Wertes dem gewerblichen Betrieb des Eigentümers, so gilt das ganze Grundstück als Betriebsgrundstück. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz tritt jedoch dann ein, wenn dem Uhrmacher nur Miteigentumsrecht am Hause zusteht. Wir finden das nicht selten, so z. B.: der Sohn hat das Geschäft vom Vater bekommen, während Mutter und Tochter Miteigentümerin des Hausgrundstücks sind. In solchem Falle rechnet das ganze Grundstück nach dem neuen Gesetz stets zum Grundvermögen, ohne Rücksicht darauf, in welchem Umfang es einem gewerblichen Betrieb der Beteiligten dient.

Derartige Häuser werden häufig unter den Begriff „Einfamilienhäuser“ fallen. Die Einheitsbewertung geschieht alsdann bei ihnen nicht nach der Jahresrohrente, sondern es ist der gemeine Wert zu ermitteln.

Nach unseren Darlegungen kann sowohl ein hoher als auch ein niedriger Einheitswert von Vorteil sein, je nachdem man ihn in seiner Wirkung von der wirtschaftlichen oder von der steuerlichen Seite beurteilt. Man sollte sich indessen bei Stellungnahme zu dem Bescheid nicht lediglich vom Standpunkt eines etwa vorhandenen Sonderinteresses leiten lassen, sondern vornehmlich zu prüfen suchen, ob die Festsetzung nach den Bewertungsvorschriften unter Zugrundelegung der eingereichten eigenen Angaben vorgenommen ist.

Wochenschau der



Entfernen Sie bald die Meldeplaketten des Einzelhandels! — Die UHRMACHERKUNST arbeitet tätig an der Gemeinschaftswerbung — Berliner Büro des Fünften Internationalen Kongresses — Wo findet der Handwerker seine Gewerbeförderungsstellen? — Mode- und Schmuckschau beim Fünften Internationalen Kongreß — Der deutsche Außenhandel mit Uhren — Und was sagt die Presse? — Keine Anzeigenaufnahme in Preislisten und Katalogen — Erschwerte Furniturenbeschaffung — Der Großhandel schließt Sonnabends um 15 Uhr

Meldeplaketten entfernen!

Die Wirtschaftsgruppe Einzelhandel teilt mit: Nachdem die bisher zur Wirtschaftsgruppe Einzelhandel gemeldeten Firmen überwiegend karteimäßig erfaßt sind, erübrigt sich für den weiteren Gang des Meldeverfahrens die Beibehaltung der Plakette mit der alten Aufschrift: „Gemeldet beim Gesamtverband des deutschen Einzelhandels.“ Es hat sich auch gezeigt, daß nach

Errichtung der Wirtschaftsgruppe Einzelhandel die Anbringung der Plakette mit der alten Bezeichnung „Gesamtverband des deutschen Einzelhandels“ unnötige Verwirrung hervorruft. Einzelne Firmen haben ihre Plakette inzwischen verloren; in einigen Fällen ist auch Mißbrauch mit ihr getrieben worden. Der Leiter der Wirtschaftsgruppe Einzelhandel hat daher angeordnet, die Plakette „Gemeldet beim Gesamtverband des