
Persistenter Identifier: 026544636_0047
Titel: Bodenreform - 52.1941
Ort: Bibliothek für Bildungsgeschichtliche Forschung des Deutschen
Instituts für Internationale Pädagogische Forschung
Signatur: 02 A 0209
Strukturtyp: PeriodicalVolume
PURL: http://goobiweb.bbf.dipf.de/viewer/image/026544636_0047/1/

Bodenreform

Ausgabe B

Frei Land
Deutsche Volksstimme
Gründer: Adolf Damaschke

52. Jahrgang Nr. 11

Bodenreform Verlag Damaschke KG, Berlin NW 87, Lessingstraße 11 / Fernsprecher 39 14 51
Bezug durch jedes Postamt vierteljährlich 1,80 RM, bei direkter Sendung
unter Kreuzband 2 RM. / Postkassenkonto Berlin Nr. 79025 Bodenreform G. m. b. H.
Post-Versandort: Potsdam

25. Mai 1941

Steuerwert des Mietwohnhauses

Nach § 10 des Reichsbewertungsgesetzes sind bebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert, also mit dem mutmaßlich zu erzielenden Verkaufspreis, zu bewerten. Für Mietwohngrundstücke ist zur Feststellung dieses gemeinen Werts ein vereinfachtes Verfahren vorgezeichnet: Der Oberfinanzpräsident setzt einen „Vervielfältiger“ fest, mit dem die Jahresrohmiete vervielfacht wird. Dieser roh errechnete Ertragswert ist der Steuerwert. Daß dieser sehr häufig nicht mit dem Verkaufswert übereinstimmt, geht deutlich aus den Versuchen der Finanzämter hervor, durch Zuschläge, die nur für besondere Verhältnisse zugelassen sind, den aus dem Mietertrag gewonnenen Einheitswert dem wirklichen gemeinen Wert, nämlich dem mutmaßlichen Kaufpreis, anzugleichen. Solchen Versuchen ist der Reichsfinanzhof stets entgegengetreten. In Übereinstimmung mit seinen Entscheidungen vom 9. April 1937 und 11. Januar 1940 hat er in einem neuen Urteil vom 13. Februar 1941 (III 176/40 in RStBl. Nr. 26, S. 228) erklärt: „Dort, wo die Grundstücke mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete bewertet werden müssen, ist eine Änderung dieses Werts deshalb, weil er nicht dem gemeinen (Verkehrs-)Wert entspreche, nicht zulässig.“

In dem zuletzt entschiedenen Falle wurde die Rechtslage noch dadurch kompliziert, daß nach § 3a RBewStW „bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundstücks (Bestand, bauliche Verhältnisse usw.) vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1935 zugrunde zu legen“ sind. Das Haus, das erst zum 1. November 1938 bezugsfertig geworden und zum 1. Januar 1939 zu bewerten war, mußte also so bewertet werden, wie es am 1. Januar 1935 bewertet worden wäre, wenn es dann schon fertig bestanden hätte. Die Rohmiete, die am 1. Januar 1939 bestand, hat der Reichsfinanzhof für maßgebend angesehen, da sie auch wohl 4 Jahre früher nicht anders gewesen wäre. Der Vervielfältiger war mit 8,5 festgesetzt (für Neubauten höher als für Altbauten). Der Vervielfältiger war aus Kaufpreisen ermittelt, die für Miethäuser bezahlt waren, die zwischen 1918 und 1934 errichtet worden waren. Das Finanzamt hatte einen Zuschlag von 10% festgesetzt, weil sich herausstellte, daß in den Jahren 1935 bis 1938 die Verkaufspreise für Neubauten wesentlich höher waren als die Einheitswerte. Diesen Zuschlag hat der Reichsfinanzhof verworfen, weil er „den Wert, der sich aus dem Vielfachen der Rohmiete ergab, dem gemeinen (Verkehrs-)Wert anzugleichen wollte“.

Nach dem Wortlaut der Vorschriften ist die Entscheidung sicher richtig. Daß sie das allgemeine Rechtsgefühl befriedige, kann man ebenso sicher

nicht behaupten. Der Fehler liegt in der Berechnung des Einheitswerts für Mietwohngrundstücke, die dazu führt, daß Eigenheime einen weit höheren Steuerwert bekommen als gleiche Miethäuser und infolgedessen dann auch höhere Steuern tragen müssen. Im „Jahrbuch der Bodenreform“, Bd. 36 Seite 33, sind verschiedene Fälle angeführt, in denen die Abweichungen zwischen dem aus dem Mietertrag gewonnenen Wert und dem tatsächlichen Marktwert 30%, 50%, ja bis zu 90% ausmachen. Wieviel einfacher wäre das Verfahren und wieviel gerechter das Ergebnis, wenn alle Grundstücke nach dem gleichen Maßstab geschätzt würden und als Grundlage die Erklärung des Steuerpflichtigen diene, zu welchem Preise er sein Grundstück veräußern würde! P.

Deutsche Ostsiedlung

Professor Karl Schöpke, ein bekannter Vorkämpfer des Siedlungswezens und Bahnbrecher des Arbeitsdienstes, jetzt Arbeitsführer e. h., hat seinem schönen Buch „Der Ruf der Erde“ (vgl. „Bodenreform“, 1937, Spalte 69) jetzt in der Schriftenreihe „Deutschland und die Welt“ (Verlag B. G. Teubner in Leipzig) eine neue lezenswerte Schrift folgen lassen: „Deutsche Ostsiedlung“. Auf dem knappen Raum von nur 63 Seiten gibt er hier mit 5 Kartenskizzen eine gute Zusammenfassung der gesamten Besiedlungsgeschichte des deutschen Ostens und Osteuropas von der germanischen Urzeit bis zur Gegenwart. Durch ein lebendiges Bild der vergangenen Siedlungsleistungen unseres Volkes will er uns helfen, volles Verständnis zu gewinnen für die gegenwärtigen und künftigen Siedlungsvorgänge im Osten. Denn, sagt er, nur wenn die neue deutsche Siedlungsbewegung getragen wird von der warmen Anteilnahme des ganzen deutschen Volkes, wird sie jenen durchschlagenden, die Zeiten überdauernden Erfolg haben wie etwa die ostdeutsche Volksiedlung des Mittelalters.

Die Geschichte dieser großen Siedlungsbewegung, die von 800 bis 1400 dauerte, bildet das mittlere Drittel der Schrift, die im ersten Teil die Besiznahme des heutigen Deutschlands durch die germanischen Stämme und den Verlust des germanischen Ostens durch die germanische Völkerwanderung behandelt.

Von den Ursachen, die zur Folge hatten, daß das gewaltige Siedlungswerk des deutschen Mittelalters seit 1400 abgeschwächt wurde und abbröckelte, behandelt Schöpke an erster Stelle die Ausbildung eines starken Großgrundbesitzes auf ostdeutschem Boden. Dieser drückte mit der Zeit die freien Erbzinsbauern des mittelalterlichen Siedlungsraums wirtschaftlich, sozial und rechtlich immer mehr herab und machte sie schließlich zu „Erbuntertanen“ der Gutsherrschaft. Die Erb-

