

I. Untersuchungen und Vorschläge.

I.

Fragen des Erbbaurechts.

Von

Prof. Dr. **Heinrich Eрман**, Geh. Justizrat in Münster i. W.

In der Reichstagssitzung vom 5. März d. J. bekannte sich der Staatssekretär des Innern, ganz wie seine beiden Amtsvorgänger, als überzeugten Freund des Erbbaurechtes, das „ein wichtiges Moment für eine gesunde Entwicklung der Grund- und Bodenpolitik des Fiskus und der Kommune“ sei: „Denn nur durch das Erbbaurecht kommen das Reich, die Staaten und die Kommunen in die Lage, sich die Herrschaft über das Gelände, das sie für Bauzwecke herausgeben, für ewige Zeiten zu sichern.“ Auch der Reichstag hat sich wiederholt entschieden erbbaufreundlich ausgesprochen. So steht zu hoffen, daß das für die Wohnungsfrage und damit für die Zukunft des deutschen Volkes wichtige Institut einer entscheidenden Förderung entgegengeht, und ich komme gern der Aufforderung nach, noch einmal in diesem Jahrbuch auf Grund der seit meinem Stuttgarter Vortrag („Jahrbuch der Bodenreform“ IV S. 248 ff.) gesammelten, vielfachen Erfahrungen kurz zum Erbbaurecht Stellung zu nehmen.

Was erhoffen wir vom Erbbaurecht?

Es soll Seßhaftigkeit und Heimgefühl fördern, indem es bisherigen Mietern die Möglichkeit eigener Ansiedelung bietet (vgl. dieses Jahrb. IV S. 251).

Es soll in dem großen und guten Kampf gegen die Mietskaserne auch zu seinem Teil für die weiträumige Bebauung wirken. Einmal direkt: da beim Erbbau die Bodenbeschaffung billiger ist, als beim Eigenbau, kann bei gleichbleibenden Baukosten für dasselbe Geld mehr Boden verwendet, also weiträumiger gebaut werden: Einfamilienhäuser mit Gärten! Sodann indirekt durch Beeinflussung der Bodenpreise. Ihrem Steigen wird durch Erbbauangebot von öffentlichem Boden verschiedentlich entgegen gewirkt. Einmal kann dieser Boden im Erbbau zu einer etwa bloß vorläufig weiträumigen Bebauung weit früher auf dem Bau markt erscheinen, als bei dem System des endgültigen Verkaufs, wo er zurückgehalten wird, bis er seinen höchstmöglichen Preis erreicht hat. Sodann und vor allem ist bei der Ausgabe von öffentlichem Boden zu dem stets bloß vorübergehenden Erbbau nicht wie bei seiner endgültigen Veräußerung der ganze Zukunftswert in Rechnung zu stellen. Vielmehr muß, davon ausgehend, daß dieser Zukunftswert dem Grundherren bleibt, bei der erstmaligen Ansetzung des Erbbauzinses grundsätzlich vom einstigen Erwerbspreise ausgegangen werden, unbeschadet einer angemessenen Erhöhung bei späterer Wiederausgabe des Erbbau rechtes.

Dem Steigen der Bodenpreise soll aber das Erbbaurecht noch von weiterher dadurch entgegenwirken, daß es einen Hauptfaktor unserer Bodenpreissteigerung: unsere Hypothekarverschuldung allseitig günstig beeinflusst.

Der Hauptposten derselben, die Bodenpreishypothek, fällt ja beim Erbbau ganz fort; denn um auf unbezahltem Boden zu bauen, leiht man sich beim Erbbau den Boden selbst; nach dem System unseres Mietskasernenbaus dagegen den Preis des Bodens, der wie immer beim Kreditkauf entsprechend in die Höhe getrieben ist, gegen Hypothek auf diesen zwar unbezahlten, aber grundbuchmäßig „eigenen“ Boden.

Aber auch für die Baukostenhypothek, also den Meliorationskredit, dessen Herbeischaffung der Hauptzweck und die Hauptrechtfertigung unseres ganzen Grundbuch- und Bodenkreditwesens ist, wirkt das Erbbaurecht volkswirtschaftlich erheblich besser, als unser landläufiges Bauverfahren. Wird z. B. in Berlin auf einem 100 000 Mk. werten Grundstück eine „hochherrschaftliche“ Mietskaserne für 300 000 Mk. erbaut und das ganze mit 400 000 Mk. beliehen, so entsprechen sich Schuld und Pfand zunächst voll-

ständig. Aber nach 30—40 Jahren ist das altmodisch und unherrschaftlich gewordene Haus vielleicht nur noch 100 000 Mk. wert (vgl. dieses Jahrb. IV S. 277), und soweit nicht etwa der steigende Bodenwert ergänzend eingetreten ist, stehen dann von den ursprünglich gedeckten 400 000 Mk. Hypotheken 200 000 Mk. einfach in der Luft. Und doch werden unsere Stadthaushypotheken durchweg ohne Amortisation begründet, als ob sie nur auf dem ewigen Boden ruhten und nicht auch auf dem Menschenwerk alt- und altmodisch werdender Häuser. Ja, selbst wenn ganz ausnahmsweise Amortisation erfolgt, erhält das Bürgerliche Gesetzbuch die getilgten Beträge, falls der Eigentümer sie nicht etwa löschen läßt, vollständig aufrecht als „Eigentümerhypotheken“, die aber durch Weiterbegebung jederzeit wieder in den Verkehr kommen können und auch wirklich kommen. Von den Hypothekenmilliarden unserer Großstädte werden also Jahr für Jahr ungezählte Millionen durch Häuserentwertung deckungs- und wertlos! Demgegenüber zwingt das Erbbaurecht mit seiner grundsätzlichen Scheidung zwischen Bauwerk und Boden dazu, die Hausbauschuld zu tilgen, bevor der Ablauf der Erbbaufrist Erbbaurecht und Erbbauhypothek restlos zum Fortfall bringt, also meist lange vor der Entwertung des Hauses. So bekämpft das Erbbaurecht einen Krebschaden unseres städtischen Hypothekenwesens, und von hier aus erklärt es sich um so mehr, wenn der vielleicht beste Kenner unseres Hypothekenwesens, der unlängst verstorbene Begründer der rheinischen Hypothekenbank Dr. Felix Hecht in dem Arbeitsprogramm seiner einstweilen leider mit dem ersten Heft beendeten Jahrbücher des Europäischen Bodenkredits (vgl. meine Anzeige in den diesjährigen Jahrbüchern für Nationalökonomie) auch dem Erbbaurecht eine hervorragende Stelle anwies. Wie er gegenüber der verhängnisvollen, ländlichen Borgwirtschaft unermüdlich zur Amortisation durch Hypothekentilgungsversicherung mahnte: dem Recht des Schuldenmachens entspricht die Pflicht der Schuldentilgung! und: jede Generation soll die Schulden tilgen, die von ihr aufgenommen sind! — so wird er gerade an jene Nichtamortisation unserer Baugeldhypotheken gedacht haben, als er „die Förderung des Bodenkredits durch das Erbbaurecht“ in das Programm seiner Jahrbücher aufnahm.

Dieses bodenreformerische Erbbaurecht steht nun seit kaum 10 Jahren zur Erörterung (vgl. dieses Jahrb. IV S. 241); da ist es nicht auffallend, wenn gegenüber dem zähen Widerstand der

Kreise, die an Mietskasernen, Bodenverteuerung und Bodenverschuldung interessiert sind, das Erbbaurecht und die von ihm erhofften Vorteile bisher noch kaum in die Erscheinung getreten sind. Immerhin ist ihm insofern der Weg gebahnt, als die Rechtsbedenken, die ihm anfangs entgegentraten und die von seinen Gegnern wieder und wieder betont wurden, heute fast durchweg überwunden sind. Die Ratlosigkeit der Juristen bei dem überraschenden Auftauchen dieses vom Bürgerlichen Gesetzbuch so unzureichend geregelten Instituts: „Erbbauliches, Unerbauliches!“ — besteht jetzt nicht mehr. Mit Sohm (dieses Jahrb. IV S. 242) sagen wir: „das Erbbaurecht soll nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sein; so sollen nach dem Willen des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch die Rechtssätze sein, welche das Dasein des Erbbaurechts praktisch bedingen“. So ist man der Streitfragen über die Rechtsnatur und das spätere Schicksal des Erbbauhauses, über die Mündelsicherheit der Erbbauhypothek schon durch Auslegung im wesentlichen Herr geworden. Daß insbesondere eine Amortisationshypothek an einem genügend befristeten und nicht durch Verfallsklauseln bedrohten Erbbaurecht mündelsicher gemäß BGB. § 1807 sein kann, und zwar für alle Gesetze, die diesen Paragraphen anziehen, das kann füglich nicht bezweifelt werden.

Eine gesetzliche Klarstellung jener einstigen Zweifelspunkte ist daher zwar erwünscht, aber ganz und gar nicht unentbehrlich.

Dies um so mehr, als durch geeignete Vertragsklauseln jene Schwierigkeiten zum guten Teil umgangen und ausgeschaltet werden können. So vor allem durch das Rückübertragungsversprechen mit Vormerkung, das als Ersatz der kreditabschneidenden Verfallsklauseln schon mehrfach, z. B. vom Reichsamt des Innern, in Erbbauverträgen angewandt wird (vgl. dieses Jahrb. IV S. 263). Aber auf demselben Wege ließen sich auch andere Erbbauschwierigkeiten beseitigen, wenn das Erbbaurecht als ewiges oder doch sehr langfristiges bestellt und sein Rückfall nach einer bestimmten Frist lediglich durch jenes Rückübertragungsversprechen mit Vormerkung gesichert würde. Damit wäre das Schicksal des Hauses praktisch sichergestellt; als Erbbaurechtsbestandteil (Jahrb. IV S. 245) haftete es den Erbbaurechtshypothekaren und stände es bei einer Wiederausgabe des — vom Eigentümer etwa nicht zur Löschung gebrachten — Erbbaurechts dem neuen Erbbauer genau so zu, wie einst dem ersten, was beides bei einem Erlöschen des Erbbaurechts kraft Endtermins nicht der Fall ist.

Das Erbbaurecht ist also lebensfähig, und wenn sie nur ernstlich wollen, bieten sich den Organen des Reichs, der Staaten und der Gemeinden Wege genug, um es zu fördern und einzubürgern. Ein Reichserbbaugesetz und Landesgesetze über die Mündelsicherheit von Erbbauhypotheken würden manchen Widerspruch verstummen machen. Da ferner die Veräußerung von Gemeindegrundeigentum landesgesetzlich meist von der Regierung genehmigt werden muß, könnten die Landesregierungen dem Erbbaurecht ein weites Anwendungsgebiet verschaffen, wenn sie der Regel nach unter Hinweis auf Vergebung in Erbbau die Veräußerungszustimmung verweigerten, im Sinne des bekannten Kollektiverlasses preußischer Minister vom 19. März 1901, der allen stark wachsenden Gemeinden „eine zweckmäßige Bodenpolitik“ empfahl durch „Erwerbung tunlichst vieler Grundstücke“ und deren Verausgabung nur in Erbbau.

Denn bei dem Übergewicht, das in den Gemeinden die Bodeninteressenten infolge der Wahlordnung meist besitzen, ist ohne solche äußere Nötigung der Entschluß zu einer sozialen Boden- und Erbbaupolitik von den Gemeinden kaum zu erwarten, mag sie auch für die Mehrzahl der Gemeindeinsassen noch so vorteilhaft und erwünscht sein. Hat sich aber, ob mit ob ohne Zwang, eine Gemeinde einmal zum Erbbau entschlossen, so kann sie ihn auf mannigfache Weise fördern, so durch vernünftige Ansetzung des Erbbauzinses oder durch die vom Reichsamt des Innern wiederholt befürwortete Gemeindebürgschaft für Erbbauunternehmungen auf Gemeindeboden, die bei sachkundiger Überwachung des Unternehmens für die Gemeinde ohne Gefahr ist und seinen Baugeldhypotheken die Mündelsicherheit verschafft und damit auch das Privatkapital, wenigstens so lange, als es den Erbbauhypotheken nicht durch Vermittlung einer Erbbaubank rein geschäftsmäßig-eigennützig zufließt.

II.

Zum Plan einer deutschen Erbbaubank.¹⁾

Von

Ludwig Eschwege-Charlottenburg.

Die Anwendung des Erbbaurechts, dieses hervorragenden Mittels zur Lösung der Wohnungsfrage, ist bisher nur in Verbindung mit öffentlichen Organen vor sich gegangen. Wenn es gelänge, Erbbaugelder auf privatem Wege aufzubringen, in der Art und unter denselben Sicherheitskauteleu wie die den freien Boden beleihenden Hypothekenbanken, so würde die Anwendung des Erbbaurechts in Deutschland einen heute kaum zu ahnenden Aufschwung nehmen. Diese Möglichkeit zu verwirklichen, dürfte die Gründung einer Erbbaubank geeignet sein. Der Betrieb einer solchen Bank hätte sich in den Geschäftsformen abzuwickeln, wie sie bei den anderen Hypothekenbanken, die sämtlich große materielle Erfolge erzielen, üblich sind. Es werden Pfandbriefe emittiert und aus dem Erlöse Erbbaudarlehen gewährt. Die Einnahmen der Bank würden sich genau wie bei den anderen Hypothekenbanken aus der Differenz der Aktiv- und Passiv-Zinsen sowie aus den bei der Gewährung von Darlehen üblichen Provisionen herschreiben. Es sind also zwei Fragen aufzuwerfen, von deren Beantwortung es abhängt, ob der zu gründenden Erbbank auch ein gesunder Betrieb in Aussicht gestellt werden kann.

Erstens: Ist es einer solchen Bank möglich, im Wettbewerb mit den anderen Hypothekenbanken die von ihr emittierten Pfandbriefe unter Vermittlung von Bankiers im Publikum zu vertreiben?

Diese Frage ist ohne weiteres zu bejahen, falls folgende Bedingungen erfüllt sind: Es müssen die Pfandbriefe an der Börse notiert sein. Es muß ferner der vermittelnde Bankier die Überzeugung haben, daß die von ihm verkauften Pfandbriefe denjenigen der anderen Hypothekenbanken an Sicherheit mindestens gleich

¹⁾ Vgl. A. Pohlman-Hohenaspe: „Erbbaurecht und Kredit“. „Jahrbuch der Bodenreform“ V. Bd. S. 241—254.

stehen, und endlich muß dieselbe Provision bewilligt werden, welche die anderen Hypothekenbanken bezahlen.

Was den ersten Punkt: die Börsenfähigkeit der Pfandbriefe anbelangt, so wird diese Bedingung davon abhängen, ob die Sicherheit der auf Erbbau gegebenen Darlehne, welche die Unterlage der auszugebenden Pfandbriefe bildet, eine unanfechtbare ist. In rechtlicher Beziehung ist von den hervorragendsten Sachverständigen bereits ausgeführt worden, daß die Schwierigkeiten nach dieser Richtung nicht unüberwindbar sind. In sachlicher Beziehung würden analog den Bestimmungen der anderen Hypothekenbanken folgende Sicherheiten für die ausgegebenen Pfandbriefe vorhanden sein: Das Aktienkapital, die anzusammelnden Reserven und die aus dem Erlös der Pfandbriefe erworbenen Hypotheken.

Meiner Überzeugung nach ist die Realsicherheit bei den Erbbauhypotheken eine größere als bei den auf freiem Boden ruhenden. Es ist allgemein bekannt, daß das schwankende Element in der Bewertung eines Hauses nicht in dem Materialwert, sondern im Bodenpreis liegt. In dem Maße nun, als die großstädtischen Grundstückspreise, durch unsere ganze neuzeitliche Entwicklung bedingt, immer weiter in die Höhe getrieben werden, muß das Beleihungsgeschäft der bestehenden Hypothekenbanken eine immer schwankendere Grundlage erhalten und mit immer größerem Risiko verbunden sein. Wenn diese Verhältnisse bisher zu ernsteren Erschütterungen des großstädtischen Realkreditwesens noch nicht geführt haben — abgesehen von den bekannten Fällen der Spielhagen- und Pommern-Bank —, so liegt dies darin begründet, daß die Grundstückspreise in den Großstädten seit Jahrzehnten eine andauernde steigende Richtung beobachten, so daß selbst sehr „optimistische“ Beleihungen im Laufe der Zeit durch die gestiegenen Grundstückspreise wieder eingeholt worden sind. Immerhin sind diese Verhältnisse keineswegs als absolut sicher zu bezeichnen, und die Gefahr, daß in dieser Beziehung Rückschläge eintreten — z. B. durch die Erweiterung des Schnellverkehrs, welche einen Teil der Bevölkerung gestattet, ihren Wohnsitz weit hinaus an die Peripherie zu verlegen — ist nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen. Die Fälle, in denen die bestehenden Institute bei Subhastationen zur Übernahme des beliebigen Objekts gezwungen sind, sind nach fachmännischer Ansicht häufiger, als die Geschäftsberichte erkennen lassen.

Demgegenüber fällt bei der Erbbauhypothek ein großer Teil solcher Bedenken weg, da das Element der Unsicherheit, nämlich die Beleihung des hochgetriebenen Bodenwertes, vollständig in Wegfall kommt. Hiernach kann es selbst für den solidesten Bankier m. E. nur eine durchaus erwünschte Erweiterung seiner Geschäftstätigkeit sein, wenn er sich mit dem Vertrieb dieser Pfandbriefe, bei gleichen Provisionen, befaßt.

Was nun die Börsenfähigkeit der Pfandbriefe anbelangt, die, wie erwähnt, eine unentbehrliche Voraussetzung für den Vertrieb der Pfandbriefe im Publikum bildet, so stehen derselben Gründe der Sicherheit, wie in dem Vorangegangenen ausgeführt, nicht entgegen. Sollten aber, da das ganze Gebiet für die Börsenbehörden doch noch mehr oder weniger terra incognita ist, trotzdem auf dieser Seite Bedenken bestehen, so zweifle ich nicht, daß es nur eines hinsprechenden Hinweises der Regierung bedarf, um dieselben zu zerstreuen.

Die zu gründende Erbbaubank würde analog den anderen Hypothekenbanken das Recht besitzen müssen, den 15fachen Betrag des eingezahlten Aktienkapitals an Pfandbriefen in Umlauf zu setzen. Gegenwärtig wird das Privileg zur Ausgabe von Pfandbriefen nur in äußerst seltenen Fällen und nur, wenn ein dringendes öffentliches Bedürfnis vorliegt, erteilt. Ein solches Privileg ist für den Besitzer außerordentlich wertvoll, wie die Resultate der bestehenden Hypothekenbanken beweisen. Es ist deshalb auch nicht daran zu zweifeln, daß nach Erteilung des Privilegs die Aufbringung des Aktienkapitals, ev. in Verbindung mit einer Großbank, ohne jede Schwierigkeit möglich ist. Voraussetzung ist auch hier, daß die Aktien der Erbbaubank Börsenfähigkeit erlangen.

Bei der hohen öffentlichen Bedeutung, welche die Erbbaubank besitzt, ist anzunehmen, daß auch dieser Punkt sich in zufriedenstellender Weise erledigen wird. Es entsteht nun die weitere Frage, ob die Mittel, welche durch den Verschleiß der Pfandbriefe in die Bank fließen, auch ausreichende Gelegenheit zur Betätigung haben. Grundsätzlich sei hier bemerkt, daß m. E. ein Wettbewerb mit dem Geschäft der Hypothekenbanken nicht in Frage kommen kann. Die heutige Bautätigkeit auf spekulativ überteuertem Boden wird immer nur das Hauptgewicht auf die Herstellung von Mietskasernen richten. Es ist überhaupt fraglich, ob bei den geschraubten Bodenpreisen in den Großstädten Häuser

mit geringer Etagenzahl wirtschaftlich möglich sind, es sei denn, daß durch eine drakonische Bauordnung eine Herabdrückung des Bodenwertes künstlich herbeigeführt wird, was nach Lage der Gesetzgebung, wie die bekannten Entscheidungen in Sachen der Stubenrauchschen Bauordnung beweisen, schwer durchführbar ist.

Daß aber Mietskasernen im Erbbaurecht errichtet werden, dürfte so ziemlich ausgeschlossen sein. Es würde dies dem sozialen Charakter dieser Institution auch nicht entsprechen. Andererseits würde sich voraussichtlich auch aus wirtschaftlichen Gründen niemand hierzu bereit finden lassen. Der heutige Bauunternehmer, der das Risiko der Errichtung einer Mietskaserne auf sich nimmt, will und muß dabei kräftig verdienen. Solange sich ihm überreichlich freier Boden anbietet, wobei er noch allerlei Vergünstigungen — Gewährung von Baugeldern usw. — genießt, wird er nicht daran denken, im Erbbauwege zu bauen, da hier die spekulativen Chancen wesentlich geringer sind. Die Erbbaubank kann deshalb m. E. nur zur Beleihung von Ein- oder Zweifamilienhäusern in Betracht kommen. Solche Beleihungen lehnt aber die Mehrzahl der anderen Hypothekenbanken grundsätzlich ab, wie aus den Angaben über die Stücklung der Hypotheken in den Geschäftsberichten der Institute hervorgeht.

Daß aber ein ganz erhebliches Bedürfnis nach Ein- oder Zweifamilienhäusern besteht, dürfte als bekannt voraussetzen sein. Man muß die Liebe des einfachen Mannes zu seiner mehr als primitiven Laube in der Umgegend von Berlin beobachtet haben, um zu erkennen, wie sehnüchtig weite Kreise nach dem Besitz eines eigenen wenn auch noch so kleinen Heims verlangen.

Man wird vorläufig nicht der Hoffnung sein können, daß die Besitzer des großstädtischen Bodens diesen zur erbbaumäßigen Bebauung hergeben, wohl aber gibt es in wohl fast allen Großstädten noch sehr beträchtliche Reservate an Boden, die sich im Besitze von Staat, Gemeinde, Kirchenbehörden, Stiftungen usw. befinden. Diese Ländereien zu erschließen, ist die Aufgabe der Erbbaubank.

Die genannten Verbände und Stiftungen befinden sich gegenwärtig in einer eigentümlichen Zwickmühle. Die an sie gestellten Ansprüche steigen fortgesetzt und demgemäß auch ihre Schuldverpflichtungen. Trotzdem dürfen sie ihren wertvollen Grund-

besitz nicht verkaufen, auch wenn sie keine Einkünfte daraus haben. Instinktiv wehrt sich heute die öffentliche Meinung dagegen, daß Land in öffentlichem Besitz ohne dringendste Not verkauft wird, zum Teil aus der Erwägung heraus, daß im Laufe einer Generation das Land für neue Zwecke ev. zurückgekauft werden müßte. Diese öffentlichen Ländereien belasten nicht nur den Steuerzahler; sie verursachen auch einen effektiven volkswirtschaftlichen Verlust, indem sie nicht oder nicht ihrem Werte entsprechend ausgenutzt werden. Diesen Zwiespalt zu beheben, ist das Erbbaurecht geeignet. Es ist deshalb anzunehmen, daß die genannten Verbände die Gründung einer Erbbaubank mit allergrößter Freude begrüßen und ihr tatkräftige Unterstützung zuteil werden lassen. Wenn die öffentlichen Ländereien bisher nur in geringem Umfange (Frankfurt a. M.)¹⁾ erbbaumäßig erschlossen worden sind, so liegt dies nicht an dem mangelnden Bedürfnis, sondern daran, daß Geld für erbbaumäßige Beleihung nicht entsprechend zur Verfügung stand. Solche Gelder aus öffentlichen Mitteln bereit zu stellen, verhindert vielfach die allgemeine Finanzlage, sowie vor allem das Bedenken, der privaten Erwerbstätigkeit Konkurrenz zu bereiten. Die genannten Hindernisse sind aber in dem Augenblick beseitigt, wo eine private Erwerbsgesellschaft — die Erbbaubank — Darlehen in großem Umfange zu gewähren in der Lage ist.

Die öffentlichen Verbände, welche für einen solchen Zweck ihre Ländereien zur erbbaumäßigen Erschließung hergeben, handeln, von allen sozialen Momenten abgesehen, im eminentesten Interesse der Steuerzahler, da sie von dem bisher unausgenützt gebliebenen Aktivum nunmehr eine laufende Rente — den Erbbauzins — beziehen. Das Land selbst können sie mit voller Berechtigung zu billigem Erbzins anbieten, da ihnen ja alle Zukunftschancen verbleiben im Gegensatz zu den privaten Baustellenverkäufern, welche ihren Abnehmern alle Zukunftschancen in Gestalt eines hohen spekulativen Agios auferlegen. Es trifft also für die genannten Verbände der soziale Nutzen mit dem materiellen Nutzen zusammen, und es ist deshalb nicht daran zu zweifeln, daß sie das in ihrem Besitze befindliche Land bereitwilligst zur erbbaumäßigen Bebauung anbieten werden. Man kann sogar annehmen, daß sie, ebenfalls im eigensten Interesse,

¹⁾ Vgl. „Jahrbuch der Bodenreform“ 1909 S. 80 und S. 240.

gelegentlich die Bürgschaft für die Erbbauhypothek übernehmen, in welchem Falle die Bank bis zu 100 % des reinen Hauswertes beleihen könnte.

Mit der Erschließung der großen öffentlichen Reservate würde nicht nur neuer Raum für zahlreiche Ansiedler gewonnen sein, es würde auch eine gesunde Konkurrenz gegen die immer weiter steigenden Ansprüche der Ureigentümer (Millionenbauern) und Terraingesellschaften, welche die Großstädte und Industriezentren mit einem eisernen Ring umgeben, geschaffen werden.

Die Vorbedingung jeder gesunden Wohnungspolitik bildet das Vorhandensein billigen Landes. Diese Voraussetzung zu erfüllen wird aber in dem Maße schwieriger und unmöglicher, als das in die Bauzone hineinwachsende Land in den Besitz großer kapitalkräftiger Gesellschaften übergeht. Schon heute gibt es zahlreiche staatstreue Persönlichkeiten, welche diese Schwierigkeiten nicht anders zu lösen wissen, als durch radikale Enteignungsgesetze. Das Erbbaurecht, auf öffentliches Land übertragen, würde sich als ein besseres und unseren Begriffen von der „Heiligkeit des Eigentums“ mehr entsprechendes Mittel erweisen. Die Erschließung von öffentlichem Gelände, welche durch die Erbbaubank in unmittelbarer Nähe gerückt wird, würde auf dem Wohnungs- und Baustellenmarkt jene gesunde Konkurrenz schaffen, die im Laufe unserer großkapitalistischen Entwicklung mehr und mehr verloren zu gehen droht. Von dem spekulativen Agio der unsere Bevölkerungszentren umgebenden Terrains würde ein Abstrich gemacht und ein heilsamer Einfluß auch auf die private Bautätigkeit auf freiem Boden ausgeübt werden.

III.

Zur Beleihung von Erbbauberechtigungen.

Von

Dr. jur. **R. Mueller**, Bankdirektor in Gotha.

Im 5. Bande des „Jahrbuchs für Bodenreform“ S. 241 ff. untersucht Herr A. Pohlman-Hohenaspe die Frage, auf welche

Weise für Erbbauberechtigungen erste Hypotheken beschafft werden können, und entscheidet sich schließlich für die Gründung einer selbständigen Erbbaubank, für die er einen bereits vollständig ausgearbeiteten Statutenentwurf vorlegt. Herr Pohlman mag Recht haben, daß schließlich eine solche Gründung der einzige Ausweg bleiben wird. Andererseits aber stehen der Durchführung des Planes doch wohl mehr Schwierigkeiten entgegen, als Herr Pohlman in seiner Abhandlung hervorhebt. Man soll deshalb zur Ausführung nicht eher schreiten, als feststeht, daß alle bereits bestehenden Unternehmungen, die sich mit Gewährung von Hypothekengeldern beschäftigen, dem hervorgetretenen Bedürfnis gegenüber versagen. Eine wichtige Gruppe von Unternehmungen, die jährlich große Kapitalien in Hypotheken anzulegen pflegt, wird von Herrn Pohlman nicht erwähnt. Es sei mir gestattet, darauf näher einzugehen, ob man von ihr eine Förderung der Erbbaubeleihungen erwarten darf. Dabei wird sich auch Gelegenheit finden, einige Gefahren und Schwierigkeiten zu besprechen, mit denen eine Erbbaubank nach meiner Ansicht rechnen muß, ohne daß ich mich dabei zu allen Einzelheiten des Entwurfs äußere. Gerade durch offene Besprechung der auftauchenden Bedenken wird man der Sache am besten dienen und die Grundlage für die geplante Bank um so sicherer und fester gestalten.

Neben den Hypothekenbanken gewinnen die Lebensversicherungsgesellschaften als Geldgeber auf dem Hypothekenmarkte immer größere Bedeutung. Die großen Gesellschaften verfügen bereits über Hypothekenbestände, die denen der großen und mittleren Hypothekenbanken gleichkommen, und die Bestände der Lebensversicherungsgesellschaften wachsen mit der Ausdehnung des Lebensversicherungsgeschäfts von Jahr zu Jahr ganz erheblich. Die unter der Aufsicht des Kaiserl. Aufsichtsamts für Privatversicherung stehenden 56 großen Gesellschaften verfügten am Schlusse des Jahres 1907 über 3336 Mill. Mk. in Hypotheken. Im Jahre 1908 haben 53 große deutsche Gesellschaften zirka 247 Mill. Mk. neu ausgeliehen. Es liegt der Gedanke nahe, diese großen Kapitalien der Ausbreitung des Erbbaurechts nutzbar zu machen. Eine feindliche Stellung, die Herr Pohlman von den bestehenden Banken — gemeint sind wohl nur die Hypothekenbanken — befürchtet, ist bei den Lebensversicherungsgesellschaften, denen durch § 60 des Gesetzes über die privaten Versicherungs-

unternehmungen vom 12. Mai 1901 eine Beteiligung an Terrain-spekulationen so gut wie unmöglich gemacht ist, und die sich auch aus geschäftlichen Rücksichten nicht daran beteiligen können, nicht zu erwarten. Und doch glaube ich aus juristischen und praktischen Gründen, daß auf eine erhebliche Förderung von dieser Seite nicht gerechnet werden kann, so freudig es auch im Kreise der Bodenreformer begrüßt werden könnte, wenn es gelänge, die Lebensversicherungsgesellschaften in größerem Maßstabe für die Beleihung von Erbbauberechtigungen zu gewinnen.

Die dauernd angelegten Kapitalien der Lebensversicherungsgesellschaften dienen zum weitaus größten Teil zur Bedeckung des Prämienreservefonds. Für die hierüber hinaus verbleibenden Bestände sind die Gesellschaften in der Anlegung zwar durch keine gesetzlichen Vorschriften gebunden und daher auch nicht gehindert, diese Kapitalien ganz oder zum Teil auf Erbbaurechte auszuleihen. Aber diese nicht zum Prämienreservefonds gehörigen Kapitalien treten wegen ihrer verhältnismäßig geringen Höhe im Geschäftsbetrieb ganz zurück, und die Gesellschaften werden aus praktischen Gründen darauf bedacht sein, sie so anzulegen, daß sie jeder Zeit dem Prämienreservefonds zugeführt werden können. Es braucht deshalb im weiteren kein Unterschied zwischen beiden Beständegruppen gemacht zu werden.

Die Anlegung der den Prämienreservefonds bildenden Bestände kann nach § 59 Abs. 1 Nr. 1 des genannten Versicherungsaufsichtsgesetzes vom 12. Mai 1901 in der im § 1807 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 des BGB. für die Anlegung von Mündelgeld vorgeschriebenen Weise erfolgen. Daß auf Grund des § 1807 im Zusammenhalt mit § 1017 Abs. 1 BGB. auch Erbbauhypotheken mündelsicher sein können, brauche ich in dieser Zeitschrift nicht näher zu erörtern, wenn auch die Ansicht nicht ganz unbestritten ist. Das Kaiserl. Aufsichtsamt für Privatversicherung geht aber weiter. In seinem Geschäftsbericht für das Jahr 1907 „sieht es die Anlegung von Teilen der Prämienreserve in Hypotheken auf Erbbauberechtigungen nach § 1017 BGB. grundsätzlich für zulässig an.“ Wäre diese Ansicht bedenkenfrei, so ständen aus juristischen Gründen dem Erwerb von Erbbauhypotheken durch Lebensversicherungsgesellschaften keine Hindernisse entgegen. Leider aber vermag ich mich ihr nicht anzuschließen. Das Erbbaurecht in der ihm vom Bürgerlichen Gesetzbuch gegebenen Gestalt war etwas so Neues, und insbesondere war die Bestimmung, die dafür

alle sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten läßt, in ihrer Bedeutung und Tragweite noch so unerkannt und unerforscht, daß man nicht ohne weiteres annehmen kann, daß den Verfassern späterer Gesetze diese Bestimmung gegenwärtig war, wenn sie für „Grundstücke“ Regeln aufstellten. Mit Recht wird darauf verwiesen, daß in § 20 der Grundbuchordnung die Hervorhebung des Erbbaurechts überflüssig gewesen wäre, wenn die Verfasser des Gesetzes angenommen hätten, daß § 1017 BGB. ohne weiteres über das BGB. und das zugehörige Einführungsgesetz hinaus Geltung haben sollte. Man darf vielmehr den in § 1017 BGB. ausgesprochenen Grundsatz der Gleichstellung von Grundstück und Erbbaurecht auf die Bestimmungen anderer Gesetze nur ausdehnen, wenn aus ihnen hervorgeht, daß sich der Gesetzgeber dieser Gleichstellung bewußt war (vgl. Staudinger-Kober, Kommentar zum BGB. Anm. I. 1 c zu § 1017 und Fuchs, Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des BGB. und zur GBO. Bem. 3 b zu § 1017). Daran fehlt es aber im Versicherungsaufsichtsgesetz. Im Gegenteil ergibt sich aus § 60 dieses Gesetzes, daß der Gesetzgeber an die Möglichkeit, es könnten Teile der Prämienreserve in Erbbauhypotheken angelegt werden, gar nicht gedacht hat. § 60 stellt in Ausführung des oben angeführten § 59 Abs. 1 Nr. 1 fest, wann eine Hypothek als sicher angenommen werden darf, und gibt bindende Vorschriften über die Wertermittelung. Alle diese Bestimmungen sind nur auf die Beleihung von Grundstücken zugeschnitten, und lassen sich auf die Beleihung von Erbbauberechtigungen, für die anerkanntermaßen ganz andere Grundsätze gelten müssen, nicht oder doch nicht ohne Zwang anwenden. Die Anlegung von Teilen des Prämienreservefonds in Erbbauhypotheken halte ich daher im Gegensatz zum Aufsichtsamt nach dem derzeitigen Stand der Gesetzgebung nicht für zulässig, und schon weil die Frage nicht mit voller Sicherheit beantwortet werden kann, werden die Lebensversicherungsgesellschaften die mit dem Erwerb von Erbbauhypotheken verbundene Verantwortlichkeit nicht übernehmen wollen.

Zu diesen juristischen Bedenken kommt eine Reihe von praktischen Schwierigkeiten. Sie sind nicht den Lebensversicherungsgesellschaften eigentümlich, sondern gelten für alle das Hypothekengeschäft betreibenden Institute und dürfen daher auch von der zu gründenden Erbbaubank nicht übersehen werden. In

erster Linie handelt es sich hier um die Sicherheit der Erbbauhypothek. Herr Pohlman hält die Sicherheit für eine besonders große und will sogar die Beleihungsgrenze weiter als bei Grundstückshypotheken hinausschieben, weil die Beleihung auf weit solideren Abschätzungsgrundlagen beruhe als die Pfandbriefausgabe der bestehenden Hypothekenbanken, die den oft spekulationsmäßig gesteigerten Bodenwert mitbeleihen. Schon die Begründung muß ich bestreiten, daß die Beleihung des Erbbaurechts auf einer ganz besonders soliden Grundlage beruhe. Es ist falsch, die Spekulationsterains, die von einzelnen Hypothekenbanken neben ihrem ausgedehnten übrigen Hypothekengeschäft beliehen werden, zum Ausgangspunkt für Beurteilung der Zuverlässigkeit der Gesamtheit der Abschätzungsgrundlagen zu nehmen. Gewiß ist es unzulässig, Wertsteigerungen, die nur vorübergehend sind oder künftig erwartet werden, als sicheren Faktor in den Kreis der Berechnung zu ziehen. Der gleiche Fehler kann aber auch bei der Erbbauhypothek gemacht werden. Wenn als Wert einer Erbbauberechtigung die Summe der auf den Beleihungszeitpunkt diskontierten Jahreserträge gelten soll, so besteht auch hier die — je nach der Lage des Objekts größere oder geringere — Gefahr, daß Hoffnungen auf eine künftige Entwicklung mitgeschätzt werden, die dann fehlschlagen und die ganze Berechnung umwerfen. Sieht man dagegen von den Spekulationsterrains, die doch gegenüber der Gesamtzahl beliebener Grundstücke die große Minderheit bilden, ab und betrachtet die Beleihungen in älteren oder neueren, aber doch dem Verkehr schon längere Zeit erschlossenen Stadtteilen, so ist die Gefahr einer Überschätzung des Bodenwertes nicht größer als bei der Schätzung des Ertrags einer Erbbauberechtigung. Gerade die großen Beleihungsinstitute mit langjährigen Erfahrungen und ausgedehntem Hypothekengeschäft besitzen in ihrer Kenntnis der örtlichen Entwicklung, der Tax- und Verkaufspreise benachbarter Grundstücke usw. ein ganz vorzügliches Material, das ihnen oftmals eine zuverlässigere Wertbemessung gestattet, als sie dem ortsansässigen Taxator möglich ist. — Praktisch richtet sich aber die Sicherheit einer Hypothek gar nicht ausschlaggebend nach der Zuverlässigkeit der Wertschätzungen. Eine Hypothek ist sicher, wenn nach menschlicher Voraussicht der Gläubiger vor Verlusten geschützt ist. Das wird sich dann zeigen, wenn es zur Zwangsversteigerung kommt. Die Sicher-

heit der Hypothek hängt daher von der Beantwortung zweier Fragen ab:

1. Ist anzunehmen, daß bei einer Zwangsversteigerung von anderer Seite ein Gebot abgegeben werden wird, das die Hypothek mit allen Nebenforderungen völlig deckt? und

2. Darf der Hypothekengläubiger, der genötigt ist, selbst das Höchstgebot abzugeben, erwarten, daß er das Grundstück oder die Erbbauberechtigung in absehbarer Zeit zu einem Preise weiter veräußern kann, durch den er für die Hypothekenforderung mit allem Anhang vollständig befriedigt wird?

Nun sagt Herr Pohlman selbst, daß beim Erbbau schon zweite Hypotheken so gut wie ausgeschlossen sind. Es ist aber eine bekannte Tatsache, daß in der Zwangsversteigerung unbeteiligte Dritte nur selten ernsthaft mitbieten, daß vielmehr, von verschwindend wenigen Ausnahmen abgesehen, der 2. oder 3. Hypothekar Erstecher wird. Die erste Frage ist daher zu verneinen. Der Gläubiger einer erststelligen Erbbauhypothek muß von vornherein mit dem Erwerb in einer etwa eintretenden Zwangsversteigerung rechnen, und vor einem solchen Erwerb, bei dem man sich stets dem — vielleicht ganz unberechtigten — Vorwurf unvorsichtigen Kreditgebens aussetzt, hüten sich mit vollem Rechte alle Ausleihinstitute. Steht es nun etwa mit der Beantwortung der zweiten Frage besser? Das ist mir trotz der optimistischen Erwartungen des Herrn Pohlman sehr zweifelhaft. Das Erbbaurecht ist noch so neu und so wenig eingebürgert, daß der Kreis der Reflektanten noch ein sehr kleiner, an vielen Orten eine Nachfrage überhaupt nicht vorhanden ist, und die Zahl wird immer mehr zusammenschrumpfen, je mehr sich die einzelne Erbbauberechtigung ihrem Ende nähert. Liebhaber würden sich aber heranziehen lassen, wenn man ihnen besonders günstige Bedingungen bieten könnte. Dann dürfte aber die Beleihung nicht, wie Herr Pohlman wünscht, bis zu 75 % oder gar bis zu 85 % des Wertes erfolgt sein. Die Beleihung müßte sich in bedeutend engeren Grenzen halten, weil sonst der Gesamtbetrag an Kapital, Zinsrückständen, Zwangsversteigerungs- und Instandsetzungskosten, der durch den Kaufpreis gedeckt werden muß, ein zu hoher wird. Daß Gemeinden noch über 75 % hinausgehen, darf man nicht zum Vergleich heranziehen. Es sind da doch andere Gesichtspunkte im Spiele, und die Praxis dieser Gemeinden läßt sich meines Erachtens auch nur dann rechtfertigen, wenn Gründe des

öffentlichen Wohls, z. B. ein erheblicher Wohnungsmangel, dazu nötigen, die Herstellung preiswerter, gesunder Wohnungen weitestgehend zu fördern.

Herr Pohlman erklärt zutreffend, daß die großen Hypothekenbanken sich mit Hergabe verhältnismäßig kleiner Leihbeträge nur zu erhöhten Zins- und Provisionssätzen befassen. Aber auch eine nach seinen Grundsätzen aufgebaute, sich über das ganze Reich erstreckende Erbbaubank wird kaum anders handeln können. Kleine Hypotheken verlangen die gleiche Sorgfalt in der Verwaltung und damit, absolut betrachtet, die gleiche Arbeit wie große Hypotheken, relativ aber eine wesentlich höhere Arbeit und damit einen Mehraufwand an Verwaltungskosten, der seinen Ausgleich in einem höheren Zins- und Provisionsertragnis finden muß. Die Pflege des kleinen Hypothekengeschäfts liegt deshalb vorzugsweise in den Händen von Sparkassen und ähnlichen Anstalten mit örtlich beschränktem, leicht übersehbarem Wirkungskreis, deren Lokalkenntnis einen Mehraufwand an Arbeit und Verwaltungskosten entbehrlich macht.

Den gleichen Grund hat es, wenn die bestehenden Ausleihinstitute sich nicht gern mit Amortisationshypotheken abgeben. Die Einziehung, Verbuchung und Neuanlegung der Amortisationsraten erhöht die Verwaltungskosten. Damit muß auch die Erbbaubank rechnen. Immerhin würden sich die bestehenden Institute der Hergabe von Amortisationshypotheken nicht entziehen, wenn im Publikum das Verlangen danach bestände. Bei städtischen Grundbesitzern sind sie aber sehr wenig beliebt. Jährliche Leistungen in Höhe von $7\frac{3}{4}\%$ oder gar von $12\frac{1}{8}\%$, wie sie nach Herrn Pohlman in England gebräuchlich sind, halte ich jedenfalls bei unserem Publikum, das nicht daran gewöhnt ist, aus den Mieteinnahmen Rücklagen zu Amortisationszwecken zu machen, für ganz ausgeschlossen.

Zu diesen den Hypothekenzinsfuß ungünstig beeinflussenden Momenten kommt, nebenbei bemerkt, bei der Erbbaubank voraussichtlich noch ein drittes. Daß ihre Pfandbriefe in einzelnen Bundesstaaten für geeignet zur Anlegung von Mündelgeld erklärt werden, dürfte ausgeschlossen sein (vgl. Planck, Kommentar zum BGB. Anm. 1 zu Art. 212 EG.). Es wird daher als Abnehmer ein sehr erheblicher und gerade der kaufkräftigste Teil des Publikums, der nur mündelsichere Werte anschaffen darf oder will, fehlen, und die Erbbaubank wird, um ihren Pfandbriefen einen

Markt zu verschaffen, nicht umhin können, sie zu einem höheren als den sonst für Hypothekenzinsbriefe üblichen Zinsfuß auszugeben. Die Folge davon wird sein, daß auch der Hypothekenzinsfuß zur Herstellung der erforderlichen Spannung höher als allgemein üblich festgesetzt werden muß.

Ich habe zu zeigen versucht, daß die Lebensversicherungsgesellschaften sich der Beleihung von Erbbauberechtigungen in erheblichem Umfange nicht annehmen können, zum Teil aus Gründen, die auch einer selbständigen Erbbaubank manche Schwierigkeiten bereiten werden. Wenn ich dabei in den Wein des Herrn Pohlman einiges Wasser habe gießen müssen, so tut mir dies aufrichtig leid. Im Interesse der Sache aber durfte ich mit meinen Bedenken nicht zurückhalten.

IV.

Erbbaurecht und Amortisationshypothek.

Von

Wilhelm Freiherrn von Pechmann,

Direktor der Bayerischen Handelsbank in München.

Nur ungern entspreche ich der Aufforderung, zur Frage der Beleihung von Erbbaurechten auch an meinem Teile hier Stellung zu nehmen. Denn es fehlt mir zwar keineswegs an Interesse für den Gegenstand, um so mehr aber an der nötigen Vertrautheit mit dem, was auf diesem Gebiete bisher geschehen und was darüber geschrieben worden ist, und leider auch ganz an der Zeit, die Lücken meines Wissens zu ergänzen, ehe die kurze Frist abläuft, die mir gesetzt werden mußte.

Und doch habe ich mich auch nicht entschließen können, ohne weiteres abzulehnen, wie ich es sonst in solchen Fällen zu tun pflege und zu tun gezwungen bin. Denn die Ablehnung könnte zu leicht mißdeutet werden, als hätte sie doch nicht nur in meinen persönlichen Verhältnissen, sondern in etwas ganz anderem ihren Grund, und zwar in der „feindlichen Stellung“, welche Herr A. Pohlman-Hohenaspe in seinem Aufsätze

über Erbbaurecht und Kredit, Bd. V, S. 242 dieses „Jahrbuchs“, von den Hypothekenbanken erwartet.

Demgegenüber erscheint es mir als Pflicht, der Verhandlung nicht fernzubleiben und vom Standpunkte der Hypothekenbanken aus wenigstens so viel zu sagen, als ich ohne weitere Studien, lediglich auf Grund meiner bisherigen Erfahrung im Hypothekenbankwesen, zusagen instande bin.

Herr Pohlman hat recht, wenn er, a. a. O. S. 241 fg., davon ausgeht, daß von einer ausgiebigen Beeinflussung des Wohnungsmarktes durch das Erbbaurecht nicht die Rede sein könne, solange sich nicht „der breite Mittelstand dieser Art und Weise preiswerter Wohnungsbeschaffung zuwende, wo immer sich Gelegenheit dazu biete“. Und er hat ferner recht, wenn er es zu den unerläßlichen Voraussetzungen einer solchen Entwicklung rechnet, daß dem Erbbaurecht ein „normaler und leistungsfähiger Hypothekarkredit“ zur Verfügung stehe, d. h. ein Kredit, „der nicht etwa, auf philanthropischer Basis ruhend, Geld gibt, um den Erbbau zu fördern, sondern der ihn fördert, weil er seinen geschäftlichen Vorteil davon hat.“

Aber Herr Pohlman hat nicht recht, wenn er meint, daß man von den bestehenden Banken, nämlich von den Hypothekenbanken, nicht werde „erwarten können, daß sie aus geschäftlichem Interesse irgend etwas zur Entwicklung des Erbbaues beitragen werden“, und wenn er fürchtet, diese Banken würden eher „eine ihm feindliche Stellung einnehmen“.

Das oberste geschäftliche Interesse einer Hypothekenbank ist das Interesse an der Sicherheit ihrer Ausleihungen; ein zweites, gleichfalls wesentliches Interesse besteht daran, daß die Bedingungen, unter welchen die Bank ausleiht, im Zusammenhalt mit den Bedingungen, unter welchen sie ihre Pfandbriefe ausgibt und im Umlauf hält, den erforderlichen Nutzen lassen: einen Nutzen, der groß genug ist, um nach Deckung der Geschäftskosten einschließlich der sich immer noch steigenden öffentlichen Lasten nicht nur eine angemessene Dividende, sondern auch die Rückstellungen zu ermöglichen, deren eine Hypothekenbank vermöge der Eigenart ihres Betriebes und seiner Gefahren und vermöge der Empfindlichkeit ihres Kredits in besonderem Maße bedarf.

In den Bedingungen sind die Hypothekenbanken alles eher wie verwöhnt. Sie haben es seit Jahren immer mehr lernen müssen, mit bescheidenem Nutzen vorlieb zu nehmen. Die Zeiten,

in welchen man nicht anders wußte, als daß nach Deckung aller Kosten des Darlehensabschlusses und der damit zusammenhängenden Pfandbriefbegebung noch eine Spannung von $\frac{1}{2}\%$ zwischen Hypotheken- und Pfandbriefzins übrig bleiben müsse — diese Zeiten sind längst dahin. Der Wettbewerb unter den Hypothekenbanken selbst und namentlich mit den nicht auf Pfandbriefausgabe angewiesenen übrigen Geldgebern, vor allem den Versicherungsgesellschaften, ist immer schärfer geworden und hat, von vorübergehenden Ausnahmen abgesehen, die Zins- und Provisionssätze auf ein Niveau herabgedrückt, das man früher nicht für möglich gehalten hätte. Auch die erhebliche Mehrbelastung, die das vorige Jahr gebracht hat — jedoch nur den Hypothekenbanken, nicht den vom Pfandbrief unabhängigen Versicherungsgesellschaften — hat infolge jenes Wettbewerbs auf die Darlehensbedingungen nur vorübergehende Wirkungen geäußert.

Daß die Hypothekenbanken, wenn es sich „um Einzelhäuser mit verhältnismäßig kleinen Leihbeträgen handelt“, nur „zu erhöhten Zins- und Provisionssätzen“ beleihen, wird von Herrn Pohlman, a. a. O. S. 242 ff., mit großer Sicherheit, als wäre es eine notorische Tatsache, behauptet, und Pohlman zieht daraus den Schluß:

„Wenn also die eine oder andere der alten Hypothekenbanken sich dazu verstehen sollte, vielleicht einem sanften Drucke von oben folgend“ (?!), die Beleihung des Erbbaues in ihren Bereich zu ziehen, so wird sie ihn stets stiefmütterlich behandeln.“

Aber jene Behauptung ist, wenigstens soweit meine Kenntnis der Verhältnisse reicht, völlig unzutreffend, und die daran geknüpfte Schlußfolgerung schwebt in der Luft.

Es mag einzelne Hypothekenbanken geben, für welche in der Tat „die große Mietskaserne mit ihren fünf- und sechststelligen Beleihungsziffern das gegebene Operationsgebiet“ ist, aber die Regel oder gar, wie man nach Pohlman annehmen müßte, die allgemeine Norm ist es nicht. Es gibt freilich Einzelhäuser, die gemieden werden, jedoch nicht wegen der Kleinheit des Leihbetrages, sondern weil es zu unsicher ist, ob sie im Notfalle vermietet und verkauft werden können. Sind solche Bedenken nicht vorhanden, erscheint also die Beleihung an sich als einwandfrei, so wüßte ich nicht, daß wir jemals an der Kleinheit der Darlehenssumme Anstoß genommen oder gar um ihretwillen höhere

Zins- oder Provisionssätze als die jeweils üblichen verlangt hätten. Im Gegenteil, ich kenne Fälle genug, in welchen wir, wenn die Hypothek in persönlicher und dinglicher Hinsicht begehrenswert war, besonders günstige Bedingungen bewilligt haben, weil wir im Interesse der Verteilung der Gefahr kleine Leihbeträge nicht meiden, sondern bevorzugen.¹⁾

Erwägungen des Nutzens sind es also keinesfalls, von welchen sich die Hypothekenbanken abhalten lassen könnten, Erbbaurechte zu beleihen.²⁾

Es kann sich nur um die Frage der Sicherheit handeln. Wenn und soweit die Sicherheit gewährleistet ist, steht nicht das geringste im Wege, daß die Hypothekenbanken Erbbaurechte beleihen, und zwar ebenso gern und ebenso billig wie sonstige Grundstücke.

Aber die Frage der Sicherheit ist freilich nicht so einfach gelagert, wie sie in Pohlman's Augen erscheint. Es fehlt nicht an Bedenken. Doch für unüberwindlich halte ich diese Bedenken nicht.

Ich unterscheide die juristische und die wirtschaftliche Sicherheit.

In juristischer Hinsicht handelt es sich um zweierlei.

Erstens um die Frage, ob die Beleihung den Formalvorschriften des Hypothekenbankgesetzes entspricht, so daß die Hypothek in das Register eingetragen und zur Deckung von Pfandbriefen verwendet werden kann. Diese Frage ist zweifelhaft. Sie kann mindestens nicht mit derjenigen Bestimmtheit bejaht werden, die unbedingt erforderlich ist, wenn Erbbaurechte von Hypothekenbanken überhaupt beleihen werden sollen. Ich halte es nicht für ganz sicher, ob zur Auslegung des Wortes „Grundstücke“ in § 11 des Hypothekenbankgesetzes der § 1017 BGB. herangezogen werden darf. Die Bestimmungen des § 12 HGB. sprechen doch eher dagegen, wenn gleich zuzugeben ist, daß sie

¹⁾ Die Bayerische Handelsbank hat 1909 von 538 neuen Hypotheken nicht weniger als 466 mit einem Betrag von 1—100 000 Mk. und einer Gesamtsumme von 13 740 613,50 Mk. bewilligt: Durchschnittsbetrag rund 29 500 Mk.!

²⁾ Noch weniger, wenn möglich, sind es Erwägungen so fernliegender Art, wie sie Pohlman S. 242 den Hypothekenbanken unterstellt. Wie kommt er nur zu der seltsamen Vorstellung, daß wir große Bestände von Terrainhypotheken hätten, daß wir für die Sicherheit dieser Hypotheken auf eine „unnormale Preissteigerung des Bodens“ angewiesen seien, und daß wir natürliche Feinde des Erbbaues sein müßten, weil dieser einer solchen Preissteigerung entgegenwirke?

sich sinngemäß ohne weiteres auch auf Erbbaurechte anwenden lassen. Doch wie dem auch sei, die Tatsache, daß man zweifeln kann, genügt, um die Beleihung praktisch zu verbieten. .

Allein der Zweifel wird sich unschwer heben lassen, mit voller Sicherheit allerdings nur durch Reichsgesetz, im Wege einer authentischen Interpretation, durch welche ausgesprochen wird, daß unter Grundstücken im Sinne des § 11 a. a. O. auch Erbbaurechte zu verstehen seien.

Zweitens muß gefragt werden, ob die Hypothek an dem Erbbaurechte dem Gläubiger für alle Fälle diejenigen Rechte gewährleistet, deren er bedarf, wenn der wirtschaftliche Zweck der Hypothek, die Sicherung des Gläubigers durch den Wert des Erbbaurechts, juristisch erreicht werden soll. Die Antwort ist nur zum Teil von dem Inhalt der Verträge — des Vertrags über die Bestellung des Erbbaurechtes und des Darlehensvertrages —, im übrigen aber von den Bestimmungen des geltenden Rechts abhängig, und diese sind leider zurzeit nicht ausreichend. Sie werden in verschiedenen Punkten ergänzt werden müssen, wenn die Beleihung von Erbbaurechten juristisch sicher genug werden soll, um von den Hypothekenbanken unbedenklich im größeren Maßstabe aufgenommen zu werden. Ich kann zu meinem Bedauern auf die interessanten Fragen, um die es sich dabei handelt, an dieser Stelle nicht näher eingehen, darf aber auf die wertvolle Abhandlung verweisen, welche der Direktor der Kreditanstalt für städtische Hausbesitzer der Provinzen Posen und Westpreußen, Herr Dr. Stübben, im Jahrb. des europ. Bodenkredits Bd. I 1, S. 17 ff. veröffentlicht hat. Wenn er auf S. 28 zusammenfassend sagt:

„Die Erörterung . . . verfolgte den Zweck, zu zeigen, daß die rechtlichen Schwierigkeiten kein Hindernis gegen die Beleihung bilden. Bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt kann in rechtlicher Hinsicht die dingliche Sicherheit für die Hypothekengabe beschafft werden. In mehreren Punkten ist eine gesetzliche Regelung erwünscht . . .“

so möchte ich mir diese Sätze in der folgenden Form aneignen:

„Die rechtlichen Schwierigkeiten können schon nach dem gegenwärtigen Stande der Gesetzgebung als ein unbedingtes Hindernis gegen die Beleihung nicht angesehen werden. Bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt ist in rechtlicher Hinsicht die dingliche Sicherheit für die Hypothekengabe in der Regel wenigstens schon jetzt zu beschaffen. Immerhin

wird in mehreren Punkten eine gesetzliche Regelung nicht zu entbehren sein, wenn die Hypothekenbanken die Beleihung von Erbbaurechten in ihren Geschäftsbetrieb aufnehmen sollen.“

Die Mängel der juristischen Sicherheit werden sich im Wege der Reichsgesetzgebung unschwer heben lassen.

Wie aber steht es mit der wirtschaftlichen Sicherheit?

Hier gehen die Ansichten so weit als nur denkbar auseinander.

Das eine Extrem vertritt Pohlman. In seinen Augen ist die Beleihung des Erbbaurechts nicht weniger sicher, sondern um vieles sicherer als die Beleihung von Grundstücken, die im Eigentum der Schuldner stehen. Wenn die Beleihung von Grundstücken durch das Hypothekengesetz auf 60 % beschränkt wird, so soll die Beleihung von Erbbaurechten bis zu 75 oder gar bis zu 90 % zugelassen werden. Das Eigentum am Grundstück erscheint hier als eine lästige Zugabe, von der das Haus nur befreit zu werden braucht, um 25 oder gar 50 % an Kreditfähigkeit zu gewinnen, wenn gleich es mit Erbbauzins zugunsten des Grundstückseigentümers belastet ist und nach Umfluß einer bestimmten Zeit aufhört, selbständig beleihbar zu sein.

Daß hier Trugschlüsse mit im Spiele sind, liegt auf der Hand. Pohlman beruft sich auf die Tatsache, daß einzelne Städte die Errichtung von Erbbauhäusern auf städtischem Boden mit Kreditgewährung bis zu 90 % unterstützt haben. Die Tatsache ist richtig; aber die Schlüsse, die Pohlman daraus zieht, sind unrichtig. Er übersieht, daß die Erwägungen und Beweggründe, welche zu solcher Kreditgewährung geführt haben, auf ganz anderen Gebieten liegen, als auf dem der größeren oder geringeren Sicherheit, die das Erbbaurecht im Vergleich zum Grundstückseigentum dem Gläubiger gewährt.

Auf der entgegengesetzten Seite stehen die Vertreter der Versicherungsgesellschaften und Banken, die, wenigstens im praktischen Ergebnis, die Sicherheit einer Hypothek am Erbbaurecht so gut wie völlig verneinen. Daß eine selbständige Erbbaubank, wie sie Pohlman haben will, nicht besser, sondern um vieles übler daran sein würde als die bestehenden großen Banken, daß ein Betrieb, der für diese als Nebengeschäft zu unsicher wäre, für die Erbbaubank als Hauptbetrieb unmöglich sein würde, ist von diesem Standpunkt aus gar nicht zu bestreiten. Mit einem Worte: wenn die Vertreter dieser Auffassung recht haben, so ist das Erbbaurecht geschäftlich unbeleihbar und

damit eine nennenswerte Entwicklung dieses Instituts völlig ausgeschlossen.

Ich glaube aber, diese Richtung geht im Skeptizismus viel zu weit. Ich teile auch in bezug auf die wirtschaftliche Sicherheit die Ansichten, die Dr. Stübben, a. a. O. S. 28—41, entwickelt, und wonach das Erbbaurecht innerhalb gewisser Grenzen unbedenklich beliehen werden kann, und ich möchte nur in einem allerdings recht wichtigen Punkte, in bezug auf die Wertermittlung, einen etwas einfacheren Weg einschlagen, als es Stübben für richtig hält.

Daß das Erbbaurecht nicht wertlos ist, wird man nicht zu beweisen brauchen. Es handelt sich nur um zwei Fragen.

Die erste betrifft die Wertermittlung, die zweite die Realisierung des Wertes, insbesondere, wenn es zur Zwangsversteigerung kommt.

Ehe ich mich diesen beiden Fragen zuwende, schicke ich indessen noch eine Bemerkung voraus, die der Form der Beleihung gilt, und die am besten schon hier ihre Stelle findet.

Es wird so gut wie allgemein anerkannt, daß das Erbbaurecht nur in der Form der Amortisationshypothek beliehen werden darf und soll. Darin erblicken die Gegner des Erbbaurechts ein schweres Hindernis, und wenn ich nicht irre, liegt gerade hier, wenn nicht der, so doch ein Hauptgrund für ihre gänzlich ablehnende Haltung.

Aber gerade hier ist mein Standpunkt ein ganz anderer.

Ich erkenne in der Amortisationshypothek die vollkommenste — ich möchte beinahe sagen die einzig zulässige — Form des organisierten Realkredits. Es war der weitaus wichtigste Schritt in der Geschichte dieser Organisation, als vor 140 Jahren der Gedanke des unkündbaren Amortisationskredits ins Leben trat. Die Abwendung von dieser Kreditform, die Rückkehr zur amortisationsfreien „Zinshypothek“, die leider für die große Mehrzahl der Hypothekenbanken zur Normalhypothek geworden ist, bedeutet keineswegs einen Fortschritt, sondern einen beklagenswerten Rückschritt. Ich kenne so gut wie irgendein anderer die Ursachen, die dazu geführt haben, und die für beide Teile, Geldgeber und Geldnehmer, bestimmenden Gründe. Ich kenne sehr wohl die bestechenden Vorzüge des Zinskapitals und die Nachteile, die unleugbar dem Annuitätenkapital anhaften. Aber in den 24 Jahren meiner berufsmäßigen Be-

schäftigung mit dem Hypothekenbankwesen bin ich nie einen Augenblick in der Überzeugung irre geworden, daß diese Nachteile, die ich durchaus nicht unterschätze, doch weit überwogen werden von den unvergleichlichen und unersetzlichen Vorzügen, welche die Amortisationshypothek für beide Teile, Gläubiger und Schuldner, in sich schließt. Ich bin daher auch nie müde geworden, gegen den Strom zu schwimmen, und habe im Verein mit meinen Kollegen getan, was möglich war, um der Amortisationshypothek alten Boden zu erhalten und neuen zu gewinnen. Daß unsere ausdauernden Bemühungen nicht vergeblich waren, zeigt der Auszug aus dem Geschäftsberichte der Bayerischen Handelsbank für 1909, der als Anlage I folgt; einen Auszug aus älteren Geschäftsberichten, der in diesem Zusammenhang von Interesse ist, füge ich als Anlage II bei.

Nach alledem erscheint es mir in keinem Sinne als ein erschwerendes Moment, wenn für die Beleihung des Erbbaurechts nur die Amortisationshypothek in Frage steht. Nur denke ich dabei, von Ausnahmefällen abgesehen, nicht an die außerordentlich hohen Amortisationszuschläge von $7\frac{3}{4}\%$ oder noch mehr, von welchen Pohlman spricht, sondern an die hier zulande übliche Amortisation mit 1% oder auch nur $\frac{1}{2}\%$, wobei z. B. ein Kapital, das mit $4\frac{1}{4}\%$ verzinst wird, durch Entrichtung $5\frac{1}{4}\%$ oder nur $4\frac{3}{4}\%$ Annuitäten in $39\frac{1}{2}$ oder 54 Jahren getilgt wird.

Für das Erbbaurecht unterstelle ich den Normalfall, daß es auf Zeit, etwa, wie Stübben seinen Berechnungen zugrunde legt, auf 90 Jahre bestellt ist, und ich frage nun zunächst nach dem Werte eines solchen Erbbaurechts, wie er für die Zwecke der Beleihung zu ermitteln ist.

Nach Stübben ist die Frage des Wertes des Erbbaurechtes „bislang nicht gelöst“. Er selbst gibt eine sorgfältige Untersuchung darüber und legt den Hauptnachdruck auf eine Berechnung des Ertragswertes, den er findet, indem er den Reinertrag des Erbbaus mit einem Multiplikationsfaktor multipliziert, der vom Beginn bis zum Ende des Erbbaurechts ständig abnimmt. Wenn der Reinertrag eines im Eigentum stehenden Grundstücks mit 5% kapitalisiert, also mit 20 multipliziert wird, so beträgt der Multiplikationsfaktor für den Reinertrag des Erbbaurechts bei 90jähriger Dauer desselben zu Beginn des ersten Jahres rund $19,752\%$, nach 10jähriger Dauer $19,596\%$ usw., bis er nach 89jähriger Dauer auf $0,952\%$ sinkt.

Tabelle I (Stübben).

Grundstück.		Erbbaurecht (Dauer 90 Jahre).	
Bodenwert	20 000,— Mk.	Bodenwert	—
Bauwert	70 000,— „	Bauwert	70 000,— Mk.
Ertragswert:		Ertragswert:	
Bruttomiete	6900 Mk.	Bruttomiete	6900 Mk.
Davon ab		ab 1400 Mk. wie links	
f. Lasten, Kosten 20% =		ferner 800 „ für Erbbauzins .	2200 „
1380 Mk., rund	1400 „		4700 Mk.
	5500 Mk.	kapitalisiert	$\times 19,75 = 92\,825,—$ „
kapitalisiert zu 5%	$\times 20 = 110\,000,—$ „		162 825,— Mk.
	200 000,— Mk.		
Davon die Hälfte als Beleihungswert	100 000,— „	Davon die Hälfte als Beleihungswert . .	81 412,50 „
Eine Beleihung zu $\frac{3}{5}$ des Wertes beträgt		Eine Beleihung zu $\frac{3}{5}$ des Wertes beträgt	
demnach	60 000,— „	demnach	48 847,50 „
Die Hypothek ist gleich dem 10,91fachen Reinertrag.		Die Hypothek ist gleich dem 10,39fachen Reinertrag.	

Tabelle II.

Grundstück.		Erbbaurecht (Dauer 60 Jahre).	
Bodenwert	20 000 Mk.	Bodenwert	—
Bauwert	70 000 „	Bauwert	70 000 Mk.
Ertragswert:		Ertragswert:	
Bruttomiete	6900 Mk.	Bruttomiete	6900 Mk.
Davon ab für		ab 1400 Mk. wie links	
Lasten, Kosten	1400 „ = rund 20 %	ferner 800 „ für Erbbauzins	2200 „
	<u>5500 Mk.</u>		<u>4700 Mk.</u>
kapitalisiert zu 5 %	110 000 „	kapitalisiert zu 6 %	77 000 „
	<u>200 000 Mk.</u>		<u>147 000 Mk.</u>
Beleihungswert	100 000 „	Beleihungswert	73 500 „
60 % Beleihung	60 000 „	60 % Beleihung	44 100 „
Die Hypothek gleich dem 10,91fachen Reinertrag.		Die Hypothek gleich dem 9,46fachen Reinertrag.	

Ich will die Richtigkeit dieser Berechnungen nicht bestreiten. Aber für die Zwecke der Beleihung scheinen sie mir nicht einfach und auch nicht sicher genug zu sein.

Für diese Zwecke halte ich es für richtiger und für zuverlässiger, von dem Gedanken auszugehen, daß der Reinertrag ausreichen muß, um das Kapital, das der Käufer des Erbbaurechts aufzuwenden hat, nicht nur zu verzinsen, sondern auch zu amortisieren, und zwar so zu amortisieren, daß die Tilgung nicht erst mit dem Ablauf des Erbbaurechts, sondern schon früher beendet wird.

Stübben nimmt in dem Beispiele, das ich in Tabelle I wiedergebe, bei einem Bauwerte von 70 000 Mk. einen Rohertrag von 6900 Mk. und für das Erbbaurecht, für welches außer den sonstigen Lasten und Kosten ein Erbbauzins von 800 Mk. zu entrichten sein soll, einen Reinertrag von 4700 Mk. an, den er mit 19,75 multipliziert, so daß er zu einem Ertragswert von 92 825 Mk. gelangt.

Ich würde vorziehen, wie es in Tabelle II geschieht, den Reinertrag mit 6 % zu kapitalisieren, was allerdings zu einem niedrigeren Ertragswerte, einem niedrigeren Beleihungswerte und einer etwas niedrigeren Beleihung führt: rund 44 000 Mk. gegen nicht ganz 49 000 Mk.

Allein der ziffermäßige Unterschied in der Beleihung ist, wie ich glaube, nicht so erheblich, wie der Unterschied in der Zuverlässigkeit der Berechnung. Ob sich ein Käufer findet, der den Multiplikationsfaktor der Tabelle zugrunde legt, weiß ich nicht. Wenn ich aber erwäge, daß bei 5 % Zins und 1 % Tilgung der Kaufpreis, halbjährige Zahlung vorausgesetzt, in $36\frac{1}{2}$ Jahren amortisiert ist, so scheint mir die Annahme nicht allzu optimistisch zu sein, daß es gelingt, ein Erbbaurecht mit einem Reinertrag von 4700 Mk., der bei 6 % Kapitalisierung einem Kapital von 77 000 Mk. entspricht, um den Mittelwert von 73 500 Mk. oder doch annähernd so hoch zu verkaufen.

Wenn sich ein Handel in Erbbaurechten entwickelt, halte ich es für wahrscheinlich, daß man von solchen Berechnungen ausgehen, und daß es von den Umständen des Einzelfalles und von der jeweiligen Marktlage abhängen wird, ob und wieweit der sich aus solcher Kapitalisierung des Reinertrags ergebende Preis gesteigert oder gedrückt wird. Die Dauer des Erbbaurechts wird dabei allerdings ziffermäßig überhaupt nicht und mittelbar

nur insofern berücksichtigt, als sie zu den preissteigernden oder preisdrückenden Umständen des Einzelfalles gehört. Ich glaube aber auch nicht, daß diese Dauer für die Preisbemessung eine größere Rolle spielen wird, als ich ihr damit zugedacht habe. Es wird sich als Übung herausbilden, daß zwischen dem Ablauf des Erbbaurechts und dem der Amortisation des Kaufpreises eine längere oder kürzere, wahrscheinlich ziemlich lange Zeit liegt, während welcher den Käufer sein Erbbaurecht „nichts mehr kostet“.

Doch wie sich dies auch entwickeln möge, für die Beleihung erscheint mir eine Bewertung wie die hier vorgeschlagene als zweckentsprechend und sicher.

Wird sie sich aber auch in der Feuerprobe der Zwangsversteigerung bewähren? Dies ist die zweite Frage, die ich noch zu beantworten habe.

Ich meine, alles kommt darauf an, ob der Reinertrag, der der Beleihung zugrunde gelegt worden ist, tatsächlich erzielt wird oder wenigstens bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung sicher erzielt werden kann.

Um bei dem Beispiel zu bleiben: nehmen wir an, das Erbbaurecht sei mit einem $4\frac{1}{4}$ — $4\frac{3}{4}$ % Annuitätenkapital von 44 000 Mk. beliehen worden und nach 10 Jahren zur Zwangsversteigerung gekommen; das Haus sei aber so gelegen und so gebaut, daß man nach wie vor mit einem Reinertrag von 4700 Mk. sicher und auf die Dauer rechnen könne; die Ursachen der Zwangsversteigerung seien nicht in dem Hause an sich, sondern in den persönlichen Verhältnissen des Erbbauberechtigten zu suchen. Der Kapitalsrest beträgt 41 457,68 Mk.; das Gesamtguthaben, einschließlich aller Rückstände, Lasten und Kosten möge rund 46 000 Mk. oder auch 47 000 Mk. betragen. Warum soll es nun völlig ausgeschlossen sein, daß sich jemand findet, der diese Summe im Termine bietet oder später bezahlt, wenn er damit ein Erbbaurecht erwirbt, das ihm noch auf 80 oder sei es auch nur auf 50 Jahre einen Reinertrag von 4700 Mk. mit Sicherheit verspricht? Weil kein Nachhypothekgläubiger da ist? Aber abgesehen davon, daß es für mich eine offene Frage ist, ob nicht nach jenen Mk. 44 000 noch eine zweite Hypothek, vielleicht von Mk. 15—20 000, aufgenommen werden könnte, hört doch ein Reinertrag von 47 000 Mk. darum nicht auf, ein begehrenswertes Objekt zu sein, weil er nicht auf Eigentum, sondern nur auf Erbbaurecht ruht.

Das Erbbaurecht ist noch nicht eingebürgert, das ist richtig. Aber ich vermag keinen Grund zu entdecken, warum es nicht gelingen sollte, es einzubürgern. Ich kann mir vielerlei und viele Leute vorstellen, deren Bedürfnissen es auf zweckentsprechende Weise entgegenkommen würde. Ist aber nur erst ein Anfang mit der Einbürgerung gemacht, so wird sich eine Nachfrage danach entwickeln und wird es auch in Fällen der Zwangsversteigerung an kreditwürdigen Liebhabern nicht fehlen.

Man kann sehr verschiedener Meinung sein in bezug auf den Umfang, in dem es möglich werden wird, das Erbbaurecht bei uns einzubürgern. Es wird sich jedenfalls auch hier empfehlen, übertriebene Erwartungen zu vermeiden. Aber auch bei recht bescheidenem Umfang wird das Erbbaurecht da, wo es Wurzel schlägt, manchen Nutzen stiften.

Wo sich alle übrigen Voraussetzungen zusammenfinden, welche erwarten lassen, daß das Erbbaurecht Wurzeln schlagen werde, sollte es nun aber nicht an dem erforderlichen Realkredit fehlen, und diesen zur Verfügung zu stellen sind nach meiner Überzeugung die Hypothekenbanken berufen.

Sie mögen mit Sorgfalt prüfen, ob alle in Betracht kommenden Verhältnisse so gelagert sind, daß die Einführung des Erbbaurechts nicht als eine mehr oder minder fragwürdige Schrulle, sondern als eine Erfolg versprechende Maßregel verständiger Wohnungsfürsorge erscheint. Fällt aber die Prüfung günstig aus, so mögen sie es als ihre Aufgabe erkennen, innerhalb wohl-bemessener Grenzen mitzuwirken. In den Anfängen, die ich hier im Auge habe, wird es sich ja auch nur um bescheidene Risiken handeln, die recht wohl übernommen werden können, und später, wenn die neue Einrichtung einigermaßen Fuß gefaßt hat, wird sich mit aller nur wünschenswerten Sicherheit übersehen lassen, ob und inwieweit das Erbbaurecht zu einem ohne besondere Schwierigkeiten verwertbaren und ohne Verlustgefahr beleihbaren Objekte des Immobilienverkehrs geworden ist.

Ich nehme also zur Frage der Beleihung des Erbbaurechts eine grundsätzlich zustimmende Haltung ein und werde mich freuen, wenn die Hypothekenbanken als die berufenden Organe des Realkredits ihre Mitwirkung in dieser Frage nicht versagen.

München, 29. April 1910.

Anlage 1.

Ende 1909 Darlehensbestand	317 561 437,68 Mk.	
hiervon waren:		
Zinsdarlehen	130 587 248,98	" = 41,1 %
Amortisationsdarlehen	186 974 188,70	" = 58,9 %
Neuausleihungen in 1909	38 309 613,50	"
hiervon waren:		
Zinsdarlehen	11 589 700	" = 30,3 %
Amortisationsdarlehen	26 719 913,50	" = 69,7 %

Mit Befriedigung können wir feststellen, daß unsere fortgesetzten Bemühungen, die Darlehensnehmer über die Vorteile des Annuitätensystems aufzuklären und sie zur Amortisation zu bewegen, neuerdings wieder sich als recht erfolgreich erwiesen haben; denn es ist uns gelungen, im Berichtsjahre für mehr als zwei Drittel aller Neuausleihungen, nämlich für 26 719 913,50 Mk. von 38 309 613,50 Mk. die Tilgung in Halbjahresraten zu erreichen, und der Gesamtzugang an Annuitätenkapitalien betrug einschließlich 35 000 Mk., die bisher amortisationsfrei waren, künftig aber ebenfalls in Tilgung kommen sollen, 26 754 913,50 Mk.

Wir sind uns wohl bewußt, daß die besondere Bevorzugung, die wir dem Annuitätensystem angedeihen lassen, uns für die Zukunft gewisser geschäftlicher Vorteile beraubt, die bei Prolongation von kündbaren Zinskapitalien in der Form von Provisionen oder Erhöhung des Zinsfußes eine willkommene Aufbesserung des ohnehin so gedrückten Spannungsgewinnes bringen; auch ist sicherlich beim Tilgungskapital die Stellung des Schuldners, der längstens nach 10 Jahren kündigen kann, gegenüber dem Gläubiger, der dauernd an den Vertrag gebunden ist, eine wesentlich stärkere als bei den beiderseits kündbaren Darlehen. Wir glauben aber, daß uns höher als alle anderen Erwägungen das Bewußtsein gelten muß, in welcher nachhaltiger Weise durch den großen Bestand an Annuitätendarlehen die innere Qualität unserer Hypotheken sich ständig hebt (Geschäftsbericht f. 1909 S. 20.)

Anlage 2.

Auszüge aus den Geschäftsberichten.

1894 (S. 6):

„Der Form nach sind unsere Hypotheken auch jetzt noch zum weitaus größten Teile Amortisationshypotheken; aber es wird immer schwieriger, an dieser Form festzuhalten. Denn, obwohl sie gerade im Interesse der Schuldner den Vorzug verdient, wendet sich die Neigung des Publikums zusehends von ihr ab. Kurzsichtigerweise

wird auf die sog. Ersparung der Tilgungsbeiträge mehr Wert gelegt als auf die durch die Schuldentilgung zu erreichende wirkliche Ersparnis, auch mehr Wert, als auf die nicht hoch genug anzuschlagende Unkündbarkeit. Seitens der alten wie der neuen Schuldner ist das Begehren nach nicht amortisierbaren, wenn auch kündbaren Zinskapitalien so stark und in so ausgesprochener Zunahme begriffen, daß es kaum möglich sein wird, dieser Strömung dauernd zu widerstehen.“

1895 (S. 7):

„Die Vorliebe für Zinskapitalien, die wir in unserem letzten Berichte zu besprechen hatten, wird immer allgemeiner. Sie tritt nicht nur bei Neuaufnahme von Baukdarlehen hervor, sondern kommt auch in einer zunehmenden Anzahl von Anträgen auf Umwandlung von Annuitätenkapitalien zum Ausdruck, und im Interesse der Erhaltung unseres Hypothekenbestandes sehen wir uns leider gezwungen, den Wünschen der Schuldner Zugeständnisse zu machen, so sehr wir davon überzeugt sind, daß gerade für die Schuldner die unkündbare Amortisationshypothek vor dem kündbaren Zinskapital weitaus den Vorzug verdient.“

1896 (S. 4):

„Leider ist es uns unmöglich gemacht worden, auch in der Form der Beleihung an den Grundsätzen festzuhalten, die wir an dieser Stelle wiederholt zum Ausdruck gebracht haben. Das Annuitätensystem ist am hiesigen Platze unhaltbar geworden, seitdem es von dem ältesten und größten Institute, dem es seine Einführung zu danken hatte, wenigstens für städtische Grundstücke prinzipiell aufgegeben worden ist, und der Vorgang dieses und anderer Institute hat auch uns die Notwendigkeit auferlegt, im Interesse der ohnehin erschwerten Erhaltung unseres Hypothekenbestandes zum System des Zinskapitals überzugehen. Wir können darin nur einen beklagenswerten Rückschritt erblicken, und zwar auch dann, wenn für einen späteren Zeitpunkt die Umwandlung in Annuitätenkapitalien vorgesehen wird.“

1897 (S. 5):

„Die außerordentlichen Rückzahlungen sind fast durchweg auf abgewiesene Gesuche zurückzuführen, welche teils auf Erhöhung des Kapitals, teils auf Herabsetzung des Zinsfußes, teils auch auf Umwandlung von Annuitätenkapitalien in sog. (nicht amortisierbare) Zinskapitalien gerichtet waren. Denn wir haben zwar, wie im vorjährigen Berichte dargelegt, unseren grundsätzlichen Widerstand gegen das System des Zinskapitals aufgeben und uns leider dazu bequemen müssen, diesem Systeme Zugeständnisse auf Kosten des bewährten Annuitätensystems zu machen, von dem wir nach wie vor überzeugt sind, daß es im wohlverstandenen Interesse des Schuldners wie des Gläubigers regelmäßig auch für städtische Anwesen weitaus den Vorzug verdient. Wir

haben uns jedoch nicht entschließen können, unseren Widerstand unbedingt fallen zu lassen, und entsprechen den massenhaften Anträgen auf Umwandlung nur insoweit, als sich bei einer neuerlichen sorgfältigen Prüfung der Sicherheit nach keiner Richtung Bedenken ergeben. Die Fälle aber, in welchen diese Prüfung zur Ablehnung führt, sind um so zahlreicher, als zugleich mit der Umwandlung regelmäßig die weitgehendste Erhöhung angestrebt wird.“

1900 (S. 15):

„Beide Tabellen — über unseren Hypothekenbestand und über die Neubeleihungen des Berichtsjahres — lassen entnehmen, daß wir an der Bevorzugung der Amortisationshypothek, für welche wir an dieser Stelle oft und mit Nachdruck eingetreten sind, nach Möglichkeit festgehalten haben.“

1901 (S. 14):

„..... Einen Vorteil, und unseres Dafürhaltens einen unschätzbaren Vorteil, können freilich nur die Hypothekenbanken einräumen: wir meinen die mit der allmählichen Tilgung verbundene dauernde Unkündbarkeit des Annuitätendarlehens, die den pünktlichen Schuldner gegen die Gefahren der Heimforderung oder einer ungünstigen Veränderung der Bedingungen für alle Zeiten sicher stellt, während ihm selbst das Recht der Kündigung und damit die Möglichkeit gewahrt bleibt, jederzeit seine Schuld abzustoßen oder unter günstigen Zeitverhältnissen günstigere Bedingungen zu erreichen. Leider ist es aber, in den meisten Städten wenigstens, aus der Mode gekommen, bei Aufnahme eines Darlehens an etwas anderes als an den demnächstigen Verkauf des Anwesens zu denken, und ist aus diesem Grunde, nicht ohne Mitschuld der allzu bereitwillig entgegenkommenden Hypothekenbanken, das Verständnis für die unvergleichlichen Vorzüge des Annuitätendarlehens vielfach ganz abhanden gekommen, ja die Abneigung gegen diese Darlehensform an vielen Orten so gut wie unüberwindlich geworden.

Wenn es uns trotzdem gelungen ist, in 305 Posten 24 373 746,33 Mk. neue Hypotheken und darunter nicht weniger als 17 238 070,10 Mk. Amortisationshypotheken zu erwerben, so haben wir das erstere nur der örtlichen Ausdehnung zu verdanken, die wir im Gegensatze zu der früheren Beschränkung auf München der Organisation unseres Beleihungsgeschäftes seit einigen Jahren gegeben haben, das letztere aber, die verhältnismäßig große Zahl der Amortisationshypotheken, der Ausdauer, mit welcher wir bemüht waren, unsere „grundsätzliche Bevorzugung“ des Annuitätendarlehens (Art. 8 Abs. 2 unserer Geschäftsordnung) praktisch zur Geltung zu bringen und die entgegenstehenden Vorurteile mit allen Mitteln, nötigenfalls auch mit erheblichen Zugeständnissen in den Darlehensbedingungen, zu bekämpfen“.

II. Dokumente der Bodenreform.

1. Die Besteuerung des Bodens.

Die Zuwachssteuer.

Zusammenstellung des Entwurfs eines deutschen Reichszuwachsteuergesetzes mit den Beschlüssen der 15. Kommission in erster und zweiter Lesung.

Der deutsche Reichskanzler von Bethmann-Hollweg hat am 11. April 1910 dem Reichstag den „Entwurf eines Zuwachsteuergesetzes, wie solcher vom Bundesrate beschlossen worden ist“, zur verfassungsmäßigen Beschlußnahme vorgelegt. Die erste Beratung des Gesetzentwurfes im Plenum fand am 15. April statt. Sie endete mit der Überweisung des Entwurfs an eine Kommission von 28 Mitgliedern. Diese (15.) Kommission hat den Entwurf in zwei Lesungen beraten. Die erste Lesung nahm 9, die zweite 4 Sitzungen in Anspruch. — Zum Berichterstatter für das Plenum wurde der konservative Abgeordnete Graf von Westarp gewählt. Die Vertagung des Reichstags läßt eine Beschlußfassung des Plenums erst im Herbst erwarten.

In der folgenden Zusammenstellung sind die Paragraphen nach dem Entwurf und nach den Kommissionsbeschlüssen der 1. und 2. Lesung nebeneinander gestellt. Diejenigen Paragraphen, die quer über die ganze Seite gedruckt sind, stammen aus dem Entwurf und sind durch Kommissionsbeschlüsse nicht geändert.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

Wir **Wilhelm**, von Gottes Gnaden Deutscher Kaiser, König von Preußen usw. verordnen im Namen des Reichs, nach erfolgter Zustimmung des Bundesrats und des Reichstags, was folgt:

§ 1.

Beim Übergange des Eigentums an inländischen Grundstücken und beim Übergange von Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehen-

§ 1.

Beim Übergange des Eigentums an inländischen Grundstücken und beim Übergange von Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehen-

§ 1.

Beim Übergange des Eigentums an inländischen Grundstücken und beim Übergange von Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehen-

Entwurf.

den Vorschriften gelten, wird von dem Wertzuwachs eine Abgabe (Zuwachssteuer) erhoben.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

den Vorschriften gelten, wird von dem Wertzuwachs, der ohne Zutun des Eigentümers entstanden ist, eine Abgabe (Zuwachssteuer) erhoben. Beträgt der Veräußerungspreis ohne die im § 15 zugelassenen Abzüge bei bebauten Grundstücken nicht mehr als 20 000 Mk., bei unbebauten Grundstücken nicht mehr als 5000 Mk., so bleibt ein nicht mehr als 50 Proz. des Erwerbspreises betragender Wertzuwachs von der Steuer frei, sofern der Veräußerer weder den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt noch ein Jahreseinkommen von mehr als 2000 M. hat.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

den Vorschriften gelten, wird von dem Wertzuwachs, der ohne Zutun des Eigentümers entstanden ist, gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes eine Abgabe (Zuwachssteuer) erhoben. Beträgt der Veräußerungspreis ohne die im § 15 zugelassenen Abzüge, und im Falle einer Teilveräußerung der Wert des Gesamtgrundstücks, bei bebauten Grundstücken nicht mehr als 20 000 Mk., bei unbebauten Grundstücken nicht mehr als 5000 Mk., so bleibt ein nicht mehr als 50 Proz. des Erwerbspreises betragender Wertzuwachs von der Steuer frei. Die Steuerfreiheit tritt nur ein, wenn weder der Veräußerer und sein Ehegatte im Durchschnitt der letzten 3 Jahre ein Jahreseinkommen von mehr als 2000 Mk. gehabt haben, noch einer von ihnen den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt. Bezieht der Veräußerer von einem anderen auf Grund gesetzlicher Vorschrift seinen Unterhalt, so ist die Steuerfreiheit nur zu gewähren, wenn deren Voraussetzungen auch in der Person des anderen vorhanden sind.

Als unbebaut gelten auch solche Grundstücke, auf denen sich Gartenhäuser, Schuppen, Lagerstätten und ähnliche zu vorübergehenden Zwecken dienende Baulichkeiten befinden. Hausgärten und Hofräume, die ihrer Lage und Zweckbestimmung nach zu einem bebauten Grundstück gehören, sind als unbebaut nur anzusehen, wenn sie — einzeln oder in ihrer Gesamtheit — nach den örtlichen Verhältnissen als

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

*Bauplätze in Betracht
kommen.¹⁾*

Die Steuerpflicht wird begründet durch die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch oder, wenn es einer solchen zum Übergange des Eigentums oder der Berechtigung nicht bedarf, durch den Vorgang, der die Rechtsänderung bewirkt.

Sofern das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist, tritt an die Stelle der Eintragung die Umschreibung in öffentlichen Büchern.

Die Steuerpflicht wird begründet durch die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch oder, wenn es einer solchen zum Übergange des Eigentums oder der Berechtigung nicht bedarf, durch den Vorgang, der die Rechtsänderung bewirkt.

Sofern das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist, tritt an die Stelle der Eintragung die Umschreibung in öffentlichen Büchern.

Die Steuerpflicht wird begründet durch die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch oder, wenn es einer solchen zum Übergange des Eigentums oder der Berechtigung nicht bedarf, durch den Vorgang, der die Rechtsänderung bewirkt.

Sofern das Grundbuch noch nicht als angelegt anzusehen ist, tritt an die Stelle der Eintragung die Umschreibung in öffentlichen Büchern.

§ 2.

Erfolgt der Übergang des Eigentums oder der Berechtigung nicht innerhalb eines Jahres nach Abschluß des zur Übertragung des Eigentums oder der Berechtigung verpflichtenden Veräußerungsgeschäfts, so gelangt die Zuwachsteuer aus Anlaß dieses Rechtsgeschäfts und, falls innerhalb des einjährigen Zeitraums mehrere Rechtsgeschäfte dieser Art abgeschlossen worden sind, aus Anlaß des letzten Rechtsgeschäfts zur Hebung.

Die Steuerpflicht tritt im Falle des Abs. 1 mit Ablauf eines Jahres nach Abschluß des Veräußerungsgeschäfts ein, für die Veranlagung ist aber der Zeitpunkt maßgebend, in welchem das Rechtsgeschäft oder bei mehreren Rechtsgeschäften das letzte Rechtsgeschäft abgeschlossen ist.

Als Rechtsgeschäfte im Sinne des Abs. 1 sind auch anzusehen:

1. die Übertragung der Rechte der Erwerber aus Veräußerungsgeschäften;
2. die Übertragung von Rechten aus Anträgen zur Schließung eines Veräußerungsgeschäfts, die den Veräußerer binden, sowie aus Verträgen, durch die nur der Veräußerer zur Schließung eines Veräußerungsgeschäfts verpflichtet wird;
3. nachträgliche Erklärungen des aus einem Veräußerungsgeschäfte berechtigten Erwerbers, die Rechte für einen Dritten erworben oder die Pflichten für einen Dritten übernommen zu haben;
4. die Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot und die Erklärung des Meistbietenden, daß er für einen anderen geboten habe;
5. Rechtsgeschäfte, durch die jemand ermächtigt wird, ein Grundstück oder eine Berechtigung ganz oder teilweise auf eigene Rechnung zu veräußern.

§ 3.

Dem Übergange des Eigentums an Grundstücken und diesen gleichgeachteter Berechtigungen steht gleich der Übergang von Rechten an dem Vermögen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, einer Kommanditgesell-

§ 3.

Dem Übergange des Eigentums an Grundstücken und diesen gleichgeachteter Berechtigungen steht gleich der Übergang von Rechten an dem Vermögen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, einer Kommanditgesell-

§ 3.

Dem Übergange des Eigentums an Grundstücken und diesen gleichgeachteter Berechtigungen steht gleich der Übergang von Rechten an dem Vermögen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, einer Kommanditgesell-

¹⁾ Vgl. § 15 Ziff. 4 Abs. 2 des Entwurfs.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

schaft, Gewerkschaft, eingetragenen Genossenschaft, eines eingetragenen Vereins oder einer offenen Handelsgesellschaft, wenn zum Gegenstande des Unternehmens einer dieser Gemeinschaften die Verwertung von Grundstücken gehört und soweit deren Vermögen aus diesen Gegenständen besteht.

schaft, Gewerkschaft, eingetragenen Genossenschaft, eines eingetragenen Vereins oder einer offenen Handelsgesellschaft, wenn entweder zum Gegenstande des Unternehmens einer dieser Gemeinschaften die Verwertung von Grundstücken gehört, oder wenn die Gemeinschaft, um die Zuwachssteuer zu ersparen, geschaffen ist, soweit das Vermögen der Gemeinschaft aus Grundstücken und diesen gleichgeachteten Berechtigungen besteht.

schaft, Gewerkschaft, eingetragenen Genossenschaft, eines eingetragenen Vereins oder einer offenen Handelsgesellschaft, wenn entweder zum Gegenstande des Unternehmens einer dieser Gemeinschaften die Verwertung von Grundstücken oder *Berechtigungen* (§ 1) gehört, oder wenn die Gemeinschaft, um die Zuwachssteuer zu ersparen, geschaffen ist, soweit das Vermögen der Gemeinschaft aus Grundstücken und diesen gleichgeachteten Berechtigungen besteht.

§ 4.

Die Zuwachssteuer wird nicht erhoben:

1. beim Erwerb von Todes wegen im Sinne der §§ 1—4 des Erbschaftsteuergesetzes sowie beim Erwerb auf Grund einer Schenkung unter Lebenden im Sinne des § 55 des Erbschaftsteuergesetzes, sofern nicht anzunehmen ist, daß die Form der Schenkung lediglich gewählt ist, um die Zuwachssteuer zu ersparen,
2. bei der Begründung und Fortsetzung der ehelichen Gütergemeinschaft,
3. beim Erwerb auf Grund von Verträgen, die zwischen Miterben oder Teilnehmern an einer ehelichen oder fortgesetzten Gütergemeinschaft zum Zwecke der Teilung der zum Nachlaß oder zum Gesamtgut gehörenden Gegenstände abgeschlossen werden,

§ 4.

Die Zuwachssteuer wird nicht erhoben:

1. beim Erwerb von Todes wegen im Sinne der §§ 1—4 des Erbschaftsteuergesetzes sowie beim Erwerb auf Grund einer Schenkung unter Lebenden im Sinne des § 55 des Erbschaftsteuergesetzes, sofern nicht anzunehmen ist, daß die Form der Schenkung lediglich gewählt ist, um die Zuwachssteuer zu ersparen,
2. bei der Begründung und Fortsetzung der ehelichen Gütergemeinschaft.
3. beim Erwerb auf Grund von Verträgen, die zwischen Miterben oder Teilnehmern an einer ehelichen oder fortgesetzten Gütergemeinschaft zum Zwecke der Teilung der zum Nachlaß oder zum Gesamtgut gehörenden Gegenstände abgeschlossen werden; die Steuerbefreiung greift auch Platz, wenn in den

§ 4.

Die Zuwachssteuer wird nicht erhoben:

1. beim Erwerb von Todes wegen im Sinne der §§ 1—4 des Erbschaftsteuergesetzes sowie beim Erwerb auf Grund einer Schenkung unter Lebenden im Sinne des § 55 des Erbschaftsteuergesetzes, sofern nicht anzunehmen ist, daß die Form der Schenkung lediglich gewählt ist, um die Zuwachssteuer zu ersparen,
2. bei der Begründung und Fortsetzung der ehelichen Gütergemeinschaft,
3. beim Erwerb auf Grund von Verträgen, die zwischen Miterben oder Teilnehmern an einer ehelichen oder fortgesetzten Gütergemeinschaft zum Zwecke der Teilung der zum Nachlaß oder zum Gesamtgut gehörenden Gegenstände abgeschlossen werden; die Steuerbefreiung greift auch Platz, wenn in den

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

4. beim Erwerbe der Abkömmlinge von den Eltern, Großeltern und entfernteren Voreltern sowie beim Erwerbe der an Kindes Statt angenommenen Personen und deren Abkömmlingen von den Annehmenden,

5. beim Einbringen in eine ausschließlich aus dem Veräußerer und dessen Abkömmlingen oder aus diesen allein bestehende Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art.

Die Steuerpflicht tritt ein, soweit nachträglich ein Gesellschafter aufgenommen wird, der nicht zu den Abkömmlingen des Veräußerers gehört,

6. beim Einbringen von Nachlaßgegenständen in eine ausschließlich von Miterben gebildete Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art. Die Vorschrift der Ziff. 5 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung,

7. beim Austausch im Inlande gelegener Grundstücke zum Zwecke der Zusammenlegung (Flurbereinigung) oder der besseren Gestaltung von Bauflächen (Umlegung)

vorgenannten Fällen die Teilung im Wege der Versteigerung geschieht und der Zuschlag einem Miterben oder Teilnehmer erteilt wird,

4. *bei Überlassungsverträgen zwischen Eltern und Kindern sowie deren Abkömmlingen, sofern dadurch land- oder forstwirtschaftlich oder gewerblich benutzte Grundstücke zur Fortsetzung dieser Nutzung übertragen werden,*

5. beim Einbringen in eine ausschließlich aus dem Veräußerer und dessen Abkömmlingen oder aus diesen allein bestehende *Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art oder Gesellschaft des bürgerlichen Rechts.*

Die Steuerpflicht tritt ein, soweit nachträglich ein Gesellschafter aufgenommen wird, der nicht zu den Abkömmlingen des Veräußerers gehört,

6. beim Einbringen von Nachlaßgegenständen in eine ausschließlich von Miterben gebildete *Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art oder Gesellschaft des bürgerlichen Rechts.* Die Vorschrift der Ziff. 5 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung,

7. beim Austausch im Inlande gelegener Grundstücke zum Zwecke der Zusammenlegung (Flurbereinigung) oder der besseren Gestaltung von Bauflächen (Umlegung)

vorgenannten Fällen die Teilung im Wege der Versteigerung geschieht und der Zuschlag einem Miterben oder Teilnehmer erteilt wird,

4. beim Erwerbe der Abkömmlinge von den Eltern, Großeltern und entfernteren Voreltern sowie beim Erwerbe der an Kindes Statt angenommenen Personen und deren Abkömmlingen von den Annehmenden,

5. beim Einbringen in eine ausschließlich aus dem Veräußerer und dessen Abkömmlingen oder aus diesen allein bestehenden *Gesellschaft des bürgerlichen Gesetzbuchs oder Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art.*

Die Steuerpflicht tritt ein, soweit nachträglich ein Gesellschafter aufgenommen wird, der nicht zu den Abkömmlingen des Veräußerers gehört,

6. beim Einbringen von Nachlaßgegenständen in eine ausschließlich von Miterben gebildete *Gesellschaft des bürgerlichen Gesetzbuchs oder Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art.* Die Vorschrift der Ziff. 5 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung,

7. beim Austausch im Inlande gelegener Grundstücke zum Zwecke der Zusammenlegung (Flurbereinigung) oder der besseren Gestaltung von Bauflächen (Umlegung)

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

sowie bei Ablösung von Rechten an Forsten, wenn diese Maßnahmen auf der Anordnung einer Behörde beruhen oder von einer solchen als erforderlich anerkannt werden.

sowie bei Ablösung von Rechten an Forsten, wenn diese Maßnahmen auf der Anordnung einer Behörde beruhen oder von einer solchen als erforderlich anerkannt werden.

sowie bei Ablösung von Rechten an Forsten, wenn diese Maßnahmen auf der Anordnung einer Behörde beruhen oder von einer solchen als erforderlich anerkannt werden.

Zu den Miterben im Sinne der Ziff. 3, 6 wird der überlebende Ehegatte gerechnet, der mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat.

Zu den Miterben im Sinne der Ziff. 3, 6 wird der überlebende Ehegatte gerechnet, der mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat.

Zu den Miterben im Sinne der Ziff. 3, 6 wird der überlebende Ehegatte gerechnet, der mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat.

§ 5.

Als steuerpflichtiger Wertzuwachs gilt der Unterschied zwischen dem Erwerbspreis und dem Veräußerungspreise.

§ 5.

Als steuerpflichtiger Wertzuwachs gilt der Unterschied zwischen dem Erwerbspreis und dem Veräußerungspreise. **Von dem Preise kommt der Wert der Erzeugnisse der Grundstücke in Abzug, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.**

§ 5.

Als steuerpflichtiger Wertzuwachs gilt der Unterschied zwischen dem Erwerbspreis und dem Veräußerungspreise. **Von dem Preise kommt der Wert der Erzeugnisse des Grundstücks, die sich als dessen bestimmungsgemäßer Ertrag darstellen, sowie der Maschinen auch insoweit in Abzug, als sie zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks gehören.**

Der Preis bestimmt sich nach dem Gesamtbetrage der Gegenleistung einschließlich der vom Erwerber übernommenen oder ihm sonst infolge der Veräußerung obliegenden Leistungen und der vorbehaltenen oder auf dem Gegenstande lastenden Nutzungen und bei Verträgen über Leistung an Erfüllungs Statt nach dem Werte, zu dem die Gegenstände an Erfüllungs Statt angenommen werden.

Der Preis bestimmt sich nach dem Gesamtbetrage der Gegenleistung einschließlich der vom Erwerber übernommenen oder ihm sonst infolge der Veräußerung obliegenden Leistungen und der vorbehaltenen oder auf dem Gegenstande lastenden Nutzungen und bei Verträgen über Leistung an Erfüllungs Statt nach dem Werte, zu dem die Gegenstände an Erfüllungs Statt angenommen werden.

Der Preis bestimmt sich nach dem Gesamtbetrage der Gegenleistung **abzüglich der vom Verkäufer übernommenen Lasten und** einschließlich der vom Erwerber übernommenen oder ihm sonst infolge der Veräußerung obliegenden Leistungen und der vorbehaltenen oder auf dem Gegenstande lastenden Nutzungen und bei Verträgen über Leistung an Erfüllungs Statt nach dem Werte, zu dem die Gegenstände an Erfüllungs Statt angenommen werden.

Ist einem der Vertragsschließenden ein Wahlrecht oder die Befugnis eingeräumt, innerhalb gewisser Grenzen den Um-

Ist einem der Vertragsschließenden ein Wahlrecht oder die Befugnis eingeräumt, innerhalb gewisser Grenzen den Um-

Ist einem der Vertragsschließenden ein Wahlrecht oder die Befugnis eingeräumt, innerhalb gewisser Grenzen den Umfang der

Entwurf.

fang der Gegenleistung zu bestimmen, so ist für die Bemessung der Abgabe der höchste mögliche Betrag der Gegenleistung maßgebend.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

fang der Gegenleistung zu bestimmen, so ist für die Bemessung der Abgabe der höchste mögliche Betrag der Gegenleistung maßgebend.

Die vom Käufer übernommenen Kosten, Stempel- und Umsatzsteuern, sowie Verpflichtungen, welche eine Erhöhung des Kaufpreises nicht zur Folge haben, gelten nicht als Leistungen im Sinne dieser Bestimmungen.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

Gegenleistung zu bestimmen, so ist für die Bemessung der Abgabe der höchste mögliche Betrag der Gegenleistung maßgebend.

Die vom Käufer übernommenen Kosten, Stempel- und Umsatzsteuern, sowie Verpflichtungen, welche eine Erhöhung des Kaufpreises nicht zur Folge haben, gelten nicht als Leistungen im Sinne dieser Bestimmungen.

§ 6.

Beim Übergang im Wege der Zwangsversteigerung gilt als Preis der Betrag des Meistgebots, zu dem der Zuschlag erteilt wird, unter Hinzurechnung der vom Ersteher übernommenen Leistungen, und wenn das Meistgebot den Wert des Gegenstandes nicht erreicht, dieser. Im Falle der Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot und der Erklärung des Meistbietenden, daß er für einen anderen geboten habe, tritt an die Stelle des Meistgebots der Wert der Gegenleistung, wenn sie höher ist als das Meistgebot.

§ 7.

Ist ein Preis nicht vereinbart oder nicht zu ermitteln, so tritt an dessen Stelle der Wert des Gegenstandes.

Das gleiche gilt, wenn die Beteiligten den Preis zum Zwecke der Steuerersparung nicht so angeben, wie er unter ihnen vereinbart ist, wenn sie in derselben Absicht einen Teil des Entgelts in die Form einer Vermittlungsgebühr, einer Verzinsung des gestundeten Kaufpreises oder einer sonstigen Nebenleistung kleiden oder wenn auf dem Vertragsgegenstand eine der im § 1 Abs. 1 bezeichneten Berechtigungen oder ein Nießbrauchsrecht lastet, zu deren Beseitigung der Veräußerer nicht verpflichtet ist, und der Wert des Gegenstandes den Betrag der Gegenleistung übersteigt.

§ 7.

Unverändert.

§ 7.

Ist ein Preis nicht vereinbart oder nicht zu ermitteln, so tritt an dessen Stelle der Wert des Gegenstandes.

Das gleiche gilt, wenn die Beteiligten zum Zwecke der Steuerersparung *einen Teil des Entgelts* nicht so angeben, wie er unter ihnen vereinbart ist, wenn sie in derselben Absicht einen Teil des Entgelts in die Form einer Vermittlungsgebühr, einer *den üblichen Zinssatz erheblich übersteigenden* Verzinsung des gestundeten Kaufpreises oder einer sonstigen Nebenleistung kleiden oder wenn auf dem Vertragsgegenstand eine der im § 1 Abs. 1 bezeichneten Berechtigungen oder ein Nießbrauchsrecht lastet, zu deren Beseitigung der Veräußerer nicht verpflichtet ist, und der Wert des Gegenstandes den Betrag der Gegenleistung übersteigt.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

§ 8.

Die Wertermittlung ist in den Fällen, in denen für die Berechnung der Abgabe ein Wert in Betracht zu kommen hat, auf den gemeinen Wert des Gegenstandes zu richten. Die Vorschrift des § 5 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.

Der Wertwiederkehren der Leistungen oder Nutzungen bestimmt sich nach den Vorschriften des Erbschaftssteuergesetzes.

Soweit in Landesgesetzen für die Wertermittlung bei Erhebung einer Abgabe von dem Übergange des Eigentums an Grundstücken oder ihnen gleichgeachteter Rechte von den vorstehenden Vorschriften Abweichungen getroffen sind, können diese nach näherer Bestimmung des Bundesrats der Bemessung der Reichsabgabe zugrunde gelegt werden.

Den Landesregierungen bleibt überlassen, im Einverständnisse mit dem Reichskanzler zu bestimmen, daß bei der Wertfestsetzung Einheitspreise zugrunde zu legen sind.

§ 9.

Betrifft der steuerpflichtige Rechtsvorgang unbewegliche und solche anderen Gegenstände, die nicht wesentliche Bestandteile der ersteren sind, ohne daß Einzelpreise oder -werte angegeben werden, so bestimmt die Steuerbehörde

§ 8.

Die Wertermittlung ist in den Fällen, in denen für die Berechnung der Abgabe ein Wert in Betracht zu kommen hat, auf den gemeinen Wert des Gegenstandes zu richten. Die Vorschrift des § 5 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.

Soweit eine Wertermittlung behufs Berechnung des Veräußerungspreises stattgefunden hat, ist der ermittelte Wert bei dem späteren Steuerfall für die Berechnung des Erwerbspreises maßgebend.

Der Wertwiederkehren der Leistungen oder Nutzungen bestimmt sich nach den Vorschriften des Erbschaftssteuergesetzes.

Soweit in Landesgesetzen für die Wertermittlung bei Erhebung einer Abgabe von dem Übergange des Eigentums an Grundstücken oder ihnen gleichgeachteter Rechte von den vorstehenden Vorschriften Abweichungen getroffen sind, können diese nach näherer Bestimmung des Bundesrats der Bemessung der Reichsabgabe zugrunde gelegt werden.

Den Landesregierungen bleibt überlassen, im Einverständnisse mit dem Reichskanzler zu bestimmen, daß bei der Wertfestsetzung Einheitspreise zugrunde zu legen sind.

§ 9.

Unverändert.

§ 8.

Unverändert nach den Beschlüssen erster Lesung.

§ 9.

Betrifft der steuerpflichtige Rechtsvorgang unbewegliche und solche anderen Gegenstände, die nicht wesentliche Bestandteile der ersteren sind, oder die zu den in § 5 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Gegenständen gehören, ohne daß Einzel-

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

den auf die unbeweglichen Gegenstände entfallenden Teil der Gesamtsumme, wenn nicht der Steuerpflichtige auf Erfordern innerhalb der ihm bestimmten Frist die Trennung der Preise oder Werte nachholt.

Das gleiche gilt für die Verteilung des Gesamtbetrags auf mehrere steuerpflichtige Gegenstände.

§ 10.

Dem Erwerbspreis sind hinzuzurechnen:

1. die vom Verkäufer nachweislich aufgewendeten Kosten des Erwerbes einschließlich der für die Vermittlung gezahlten ortsüblichen Gebühr, sofern nicht an Stelle des Erwerbspreises der Wert maßgebend ist;

2. falls der Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt ist und der Verkäufer zur Zeit der Einleitung der Zwangsversteigerung Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger war, der nachweisliche Betrag seiner ausgefallenen Forderungen, soweit dadurch der Wert des Gegenstandes zur Zeit der Zwangsversteigerung nicht überschritten wird. Die Forderungen kommen, wenn sie durch entgeltliches Rechtsgeschäft erworben sind, nur in Höhe des geleisteten Entgelts in Anrechnung.

§ 10.

Dem Erwerbspreis sind hinzuzurechnen:

1. als Kosten des Erwerbes **vier vom Hundert des Erwerbspreises, sofern der Verkäufer nicht nachweist, daß er höhere Kosten einschließlich des ortsüblichen Betrages der für die Vermittlung gezahlten Gebühr aufgewendet hat,**

2. falls der Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt ist und der Verkäufer zur Zeit der Einleitung der Zwangsversteigerung Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger war, der nachweisliche Betrag seiner ausgefallenen Forderungen, soweit dadurch der Wert des Gegenstandes zur Zeit der Zwangsversteigerung nicht überschritten wird. Die Forderungen kommen, wenn sie durch entgeltliches Rechtsgeschäft erworben sind, nur in Höhe des geleisteten Entgelts in

preise oder -werte angegeben werden, so bestimmt die Steuerbehörde den auf die unbeweglichen Gegenstände entfallenden Teil der Gesamtsumme, wenn nicht der Steuerpflichtige auf Erfordern innerhalb der ihm bestimmten Frist die Trennung der Preise oder Werte nachholt.

Das gleiche gilt für die Verteilung des Gesamtbetrags auf mehrere steuerpflichtige Gegenstände.

§ 10.

Dem Erwerbspreis sind hinzuzurechnen:

1. als Kosten des Erwerbes, sofern nicht an Stelle des Erwerbspreises der Wert maßgebend ist, **vier vom Hundert des Erwerbspreises; falls der Verkäufer nachweist, daß er höhere Kosten einschließlich des ortsüblichen Betrages der für die Vermittlung gezahlten Gebühr aufgewendet hat, der so ermittelte Betrag,**

2. falls der Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt ist und der Verkäufer zur Zeit der Einleitung der Zwangsversteigerung Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger war, der nachweisliche Betrag seiner ausgefallenen Forderungen, soweit dadurch der Wert des Gegenstandes zur Zeit der Zwangsversteigerung nicht überschritten wird. Die Forderungen kommen, wenn sie durch entgeltliches Rechtsgeschäft erworben sind, nur in Höhe des geleisteten Entgelts in An-

Entwurf.

Sie bleiben unberücksichtigt, falls ihr Erwerb im Wege der Schenkung erfolgt ist, oder wenn sie innerhalb kürzerer Zeit als sechs Monate vor der Einleitung der Zwangsversteigerung eingetragen worden sind.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Anrechnung Sie bleiben unberücksichtigt, falls ihr Erwerb im Wege der Schenkung erfolgt ist, oder wenn sie innerhalb kürzerer Zeit als sechs Monate vor der Einleitung der Zwangsversteigerung eingetragen worden sind, sofern sich nicht aus den Umständen ergibt, daß die Schenkung oder Eintragung nicht zum Zwecke der Steuerersparung erfolgt ist,

3. *die zur Zeit der Veräußerung auf landwirtschaftlich, gärtnerisch, forstwirtschaftlich benutzten Grundstücken — abgesehen von Baulichkeiten — vorhandenen Werterhöhungen, die von dem Veräußerer innerhalb des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums geschaffen worden sind,*

4. *die Aufwendungen für Bauten, Umbauten und für sonstige dauernde besondere Verbesserungen, die innerhalb des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums gemacht sind und weder der laufenden Unterhaltung oder ordnungsmäßigen Bewirtschaftung dienen, noch zur Wiederherstellung eines schon zur Zeit des Erwerbes mit dem Grund und Boden verbunden gewesenen Gebäudes oder anderen Werkes bestimmt sind, soweit*

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

rechnung. Sie bleiben unberücksichtigt, falls ihr Erwerb im Wege der Schenkung erfolgt ist, oder wenn sie innerhalb kürzerer Zeit als sechs Monate vor der Einleitung der Zwangsversteigerung eingetragen worden sind, sofern sich nicht aus den Umständen ergibt, daß die Schenkung oder Eintragung nicht zum Zwecke der Steuerersparung erfolgt ist,

4. *die Aufwendungen für Bauten, Umbauten und für sonstige dauernde besondere Verbesserungen, auch solche land- oder forstwirtschaftlicher Art, die innerhalb des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums gemacht sind und nicht der laufenden Unterhaltung von Baulichkeiten oder der laufenden Bewirtschaftung von Grundstücken dienen, soweit die Bauten und Verbesserungen noch vorhanden sind, zuzüglich 5%. Die Kosten für*

¹⁾ Ziff. 3 der Kommissionsbeschlüsse erster Lesung ist in der zweiten Lesung gestrichen worden.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

die Bauten und Verbesserungen noch vorhanden sind. Zu den Aufwendungen werden bei Bauten oder Umbauten auch übliche Bauzinsen, die nachweislich aufgewendeten Kosten für Architektenhonorar und die üblichen nachweislich aufgewendeten Kosten der zum Zwecke des Neu- oder Umbaus erfolgten Hypothekenbeschaffung gerechnet. Für die eigene vom Veräußerer bei der Verbesserung geleistete Tätigkeit wird eine angemessene Vergütung hinzugerechnet,

5. die Aufwendungen, Leistungen und Beiträge für Anlage von Straßen, einschließlich der Kanalisierung, sowie ohne Gegenleistung und Verzinsung geleistete Beiträge für sonstige öffentliche Einrichtungen und Verkehrsanlagen.

Neu- und Umbauten werden nicht berücksichtigt, soweit sie aus Versicherungen gedeckt sind.

5. die Aufwendungen, Leistungen und Beiträge für Anlage von Straßen, andere Verkehrsanlagen einschließlich der Kanalisierung, sowie ohne entsprechende Gegenleistung und Verzinsung geleistete Beiträge für sonstige öffentliche Einrichtungen.

§ 11.

Beruhet der Erwerb des Eigentums oder eines Rechtes (§§ 1, 3) auf einem steuerfreien Rechtsvorgange, so ist für die Bemessung des Wertzuwachses von dem Preise oder Werte zur Zeit des letzten steuerpflichtigen Rechtsvorganges auszugehen.

Wenn der letzte steuerpflichtige Rechtsvorgang mehr als vierzig Jahre vor dem Eintritt der Steuerpflicht liegt, so ist als Er-

§ 11.

Unverändert.

§ 11¹⁾.

Beruhet der Erwerb des Eigentums oder eines Rechtes (§§ 1, 3) auf einem steuerfreien Rechtsvorgange, so ist für die Bemessung des Wertzuwachses von dem Preise oder Werte zur Zeit des letzten steuerpflichtigen Rechtsvorganges auszugehen.

Ob im Sinne dieser Vorschriften Rechtsvorgänge steuerfrei oder steuerpflichtig sind, ist auch für die Zeit vor dem Inkraft-

¹⁾ Die Abs. 2 und 3 der Vorlage sind umgestellt.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

werbspreis der Wert anzusehen, den der Gegenstand vierzig Jahre vor dem Eintritt der Steuerpflicht hatte, sofern der Steuerpflichtige nicht nachweist, daß er oder sein Rechtsvorgänger einen höheren Erwerbspreis gezahlt hat.

Ob im Sinne dieser Vorschriften Rechtsvorgänge steuerfrei oder steuerpflichtig sind, ist auch für die Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach ihm zu bestimmen. Rechtsgeschäfte der im § 2 bezeichneten Art stehen einem steuerfreien Erwerbsvorgange gleich, sofern sie vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind.

Liegt der für die Bemessung des Wertzuwachses maßgebende Erwerbsvorgang vor dem 1. Januar 1885, so tritt an die Stelle des Preises der Wert, den der Gegenstand an diesem Tage gehabt hat, wenn der Steuerpflichtige nicht nachweist, daß er oder sein Rechtsvorgänger einen höheren Erwerbspreis gezahlt hat.

treten dieses Gesetzes nach ihm zu bestimmen. Rechtsgeschäfte der im § 2 bezeichneten Art stehen einem steuerfreien Erwerbsvorgange gleich, sofern sie vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind.

Wenn der letzte steuerpflichtige Rechtsvorgang mehr als vierzig Jahre vor dem Eintritt der Steuerpflicht liegt, so ist als Erwerbspreis der Wert anzusehen, den der Gegenstand vierzig Jahre vor dem Eintritt der Steuerpflicht hatte, sofern der Steuerpflichtige nicht nachweist, daß er oder sein Rechtsvorgänger einen höheren Erwerbspreis gezahlt hat.

Liegt der für die Bemessung des Wertzuwachses maßgebende Erwerbsvorgang vor dem 1. Januar 1885, so tritt an die Stelle des Preises der Wert, den der Gegenstand an diesem Tage gehabt hat, wenn der Steuerpflichtige nicht nachweist, daß er oder sein Rechtsvorgänger einen höheren Erwerbspreis gezahlt hat.

§ 12.

Die Gemeinden und Gemeindeverbände sind berechtigt, mit Genehmigung der Landesregierung durch Satzung zu bestimmen, daß bei Bemessung des Wertzuwachses Erwerbsvorgänge berücksichtigt werden, die vor dem im § 11 Abs. 2, 4 bezeichneten Zeitpunkte liegen.

§ 13.

Bei einem aus Anlaß einer Flurbereinigung oder Umlegung (§ 4 Ziffer 7) empfangenen Grundstück ist als Erwerbspreis das Entgelt anzusehen, das der Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger für das in die Flurbereinigung oder Umlegung gegebene Grundstück gezahlt hat. Ausgleichszahlungen, die bei der Flurbereinigung oder Umlegung stattgefunden haben, sind entsprechend anzurechnen.

Hat der Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger bei der Flurbereinigung oder Umlegung mehrere Grundstücke empfangen, so werden deren Erwerbspreise aus dem im Abs. 1 bezeichneten Entgelt nach dem Verhältnis berechnet, in welchem die Werte der empfangenen Grundstücke im Zeitpunkt der Flurbereinigung oder Umlegung zueinander gestanden haben.

Entwurf.

§ 14.

Beschränkt sich der steuerpflichtige Rechtsgang auf einen Teil eines früher erworbenen Grundstücks, so wird der Erwerbspreis dieses Teiles nach dem Verhältnis seines Wertes zum Werte des Gesamtgrundstücks berechnet.

Unentgeltliche Landabtretungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen werden in der Weise berücksichtigt, daß der Gesamterwerbspreis nicht auf die ursprüngliche, sondern auf die nach der Abtretung verbleibende Fläche verteilt wird.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

§ 14.

Beschränkt sich der steuerpflichtige Rechtsgang auf einen Teil eines Grundstücks, so wird der Erwerbspreis dieses Teiles bei Grundstücken, deren früherer Erwerbspreis 60 Mk. für den An nicht übersteigt, nach dem Verhältnis berechnet, in dem der Wert des Teiles zur Zeit des Erwerbes zum Werte des Gesamtgrundstücks stand, sonst nach dem Verhältnis der Fläche zur Gesamtfläche.

Unentgeltliche dauernde Überlassung von Grundstücken für öffentliche Zwecke, auch wenn eine Eigentumsübertragung nicht erfolgt ist, wird in der Weise berücksichtigt, daß der Gesamterwerbspreis nicht auf die ursprüngliche, sondern auf die nach der Abtretung verbleibende Fläche verteilt wird.

Beschränkt sich der steuerpflichtige Rechtsgang auf einen Teil eines Grundstücks, so sind nur diejenigen Werterhöhungen oder Aufwendungen (§ 10, Ziffer 3 bis 5) anzurechnen, welche diesen Teil ausschließlich oder gemeinschaftlich mit anderen Teilen betreffen. Im ersten Fall erfolgt die Anrechnung ausschließlich, im zweiten nach dem Verhältnis der Werte oder Flächen der Grundstücksteile zueinander zur Zeit der Veräußerung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

§ 14.

Beschränkt sich der steuerpflichtige Rechtsgang auf einen Teil eines Grundstücks, so wird der Erwerbspreis dieses Teiles nach dem Verhältnisse seines Wertes zum Werte des Gesamtgrundstücks berechnet.

Unentgeltliche dauernde Überlassung von Grundstücken für Verkehrszwecke, für öffentliche oder gemeinnützige Zwecke, auch wenn eine Eigentumsübertragung nicht erfolgt ist, wird in der Weise berücksichtigt, daß der Gesamterwerbspreis nicht auf die ursprüngliche, sondern auf die nach der Abtretung verbleibende Fläche verteilt wird.

Beschränkt sich der steuerpflichtige Rechtsgang auf einen Teil eines Grundstücks, so sind nur diejenigen Werterhöhungen oder Aufwendungen (§ 10, Ziff. 3 bis 5) anzurechnen, welche diesen Teil ausschließlich oder gemeinschaftlich mit anderen Teilen betreffen. Im ersten Fall erfolgt die Anrechnung ausschließlich auf diesen Teil, im zweiten nach dem Verhältnis der Werte der Grundstücksteile zueinander zur Zeit der Veräußerung.

Werden Teile eines örtlich und wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes durch verschiedene

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

*Umsätze von demselben
Veräußerer oder von dessen
Erben innerhalb zweier
Jahre veräußert, so werden
die Umsätze bezüglich der
Besteuerung des Wertzu-
wachses in der Weise als
ein Ganzes behandelt, daß
der Veräußerer berechtigt
ist, bei der Berechnung des
Wertzuwachses von der
Wertsteigerung des einen
Teils des Grundstücks den
bei der Veräußerung des
anderen Teils etwa ein-
getretenen Verlust abzu-
ziehen. Die Zuwachssteuer
wird bei den einzelnen
Umsätzen fällig; etwa zu-
viel gezahlte Steuer wird
nach dem letzten Umsatze
erstattet.*

§ 15.

Von dem Veräußerungs-
preise sind in Abzug zu
bringen:

1. die Aufwendungen
für Bauten, Um-
bauten und sonsti-
gedauernde beson-
dere Verbesserun-
gen, die innerhalb
des für die Steuer-
berechnung maß-
gebenden Zeit-
raums gemacht
sind, soweit sie
eine zur Zeit des
Eintritts der Steu-
erpflicht noch fort-
bestehende Wert-
erhöhung zur Folge
haben und weder
der laufenden Un-
terhaltung oder
ordnungsmäßigen
Bewirtschaftung
dienen noch zur
Wiederherstellung
eines schon zur
Zeit des Erwerbes
mit dem Grund und
Boden verbunden
gewesenen Gebäu-
des oder anderen

§ 15.

Von dem Veräußerungs-
preise sind in Abzug zu
bringen:

§ 15.

Von dem Veräußerungs-
preise sind in Abzug zu
bringen:

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

- Werkes bestimmt sind,
2. die Leistungen und Beiträge für die Anlage von Straßen, für die Kanalisierung sowie für sonstige öffentliche Arbeiten und Aufwendungen, die innerhalb des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums gemacht sind,

3. die dem bisherigen Eigentümer oder Berechtigten nachweislich zur Last fallenden Kosten der Übertragung einschließlich der für die Vermittlung gezahlten ortsüblichen Gebühr, sofern nicht an Stelle des Veräußerungspreises der Wert maßgebend ist,

4. vier vom Hundert von dem Erwerbspreis unbebauter Grundstücke, die vom Veräußerer vor der Veräußerung bebaut worden sind, für einen Zeitraum von nicht mehr als sechs Jahren vor der behördlichen Gebrauchsabnahme oder wo eine solche nicht besteht, vor der gebrauchsfertigen Herstellung mit der Maßgabe, daß auf den Zinsabzug der während der Zeit aus dem Grundstück erzielte Ertrag anzurechnen ist.

Als unbebaut gelten auch solche Grundstücke, auf denen sich Gartenhäuser, Schuppen, Scheunen, Lagerstätten und ähnliche zu vorübergehenden Zwecken

1. die dem bisherigen Eigentümer oder Berechtigten *nachweislich* zur Last fallenden Kosten der Übertragung einschließlich der für die Vermittlung gezahlten ortsüblichen Gebühr, sofern nicht an Stelle des Veräußerungspreises der Wert maßgebend ist,

2. *auf Antrag des Steuerpflichtigen drei vom Hundert von dem Erwerbspreis oder Wert (§ 11) vom Tage des Erwerbs ab, jedoch nicht länger als 15 Jahre zurück, mit der Maßgabe, daß auf den Zinsabzug der während der Zeit aus dem Grundstück erzielte Ertrag, bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch der Wert des Zuwachses, anzurechnen ist.*

1. die dem bisherigen Eigentümer oder Berechtigten nachweislich zur Last fallenden Kosten der *Veräußerung und* Übertragung einschließlich der für die Vermittlung gezahlten ortsüblichen Gebühr, sofern nicht an Stelle des Veräußerungspreises der Wert maßgebend ist,

2. *auf Antrag des Steuerpflichtigen der Betrag, um den nachweislich während der Besitzzeit, jedoch nicht länger als für 15 zusammenhängende Jahre der Besitzdauer, der aus dem Grundstück erzielte Ertrag hinter drei vom Hundert des Erwerbspreises zurückbleibt.*

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission in zweiter Lesung.

dienende Baulichkeiten befinden. Hausgärten und Hofräume, die ihrer Lage und Zweckbestimmung nach zu einem bebauten Grundstück gehören, sind als unbebaut nur anzusehen, wenn sie — einzeln oder in ihrer Gesamtheit — nach den örtlichen Verhältnissen als Bauplätze in Betracht kommen.¹⁾

§ 16.

Wird die Zahlung der Zuwachssteuer nach dem Vertrage von dem Erwerber übernommen, so ist die Steuer nach dem Veräußerungspreise zuzüglich des Steuerbetrages zu berechnen.

§ 17.

Im Falle der steuerpflichtigen Überlassung eines gemeinschaftlichen Gegenstandes an einen Mitberechtigten oder Gesellschafter bleibt für die Bemessung des Wertzuwachses der Anteil des Erwerbers außer Betracht. Für die nächste Versteuerung gilt als Erwerbspreis der bei der Auseinandersetzung für die Anteile der Mitberechtigten oder Gesellschafter gezahlte Preis zuzüglich des Betrags, der beim Übergange des Gegenstandes auf die Gemeinschaft für den Anteil des Erwerbers zu entrichten war. An die Stelle dieses Betrages tritt, sofern vor der Überlassung des Gegenstandes an einen Mitberechtigten

§ 17.

Im Falle der steuerpflichtigen Überlassung eines gemeinschaftlichen Gegenstandes an einen Mitberechtigten oder Gesellschafter bleibt für die Bemessung des Wertzuwachses der Anteil des Erwerbers außer Betracht. **Beim Eintritt des nächsten Steuerfalles ist der Wertzuwachs, der für den Anteil des Erwerbers seit dem letzten vor der Auseinandersetzung gelegenen steuerpflichtigen Rechtsvorgang entstanden ist, und der für die Anteile der früheren Mitberechtigten oder Gesellschafter seit der Auseinandersetzung eingetretene Wertzuwachs gesondert zu versteuern.**

§ 17.

Unverändert nach den Beschlüssen erster Lesung.

¹⁾ Vgl. § 1 Abs. 2 der Kommissionsbeschlüsse zweiter Lesung.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

oder Gesellschafter
einsteuernpflichtiger
Rechtsgeschäftstat-
gefunden hat, der auf
den Anteil dieses Mit-
berechtigten oder
Gesellschafters ent-
fallende Preis des
Gegenstandes zu die-
sem Zeitpunkte.

§ 18.

Bei der Vertauschung ist die Zuwachssteuer für jeden Tauschgegenstand
gesondert zu berechnen und zu erheben.

§ 19.

Erfolgt der Erwerb auf Grund mehrerer aufeinanderfolgender Rechtsgeschäfte
von dem bisherigen Berechtigten an den letzten Erwerber, so gilt der von dem
ersteren gezahlte Preis als Erwerbspreis und die Gesamtheit der Beträge, um die
sich der Preis des Gegenstandes zwischen je zwei Rechtsgeschäften erhöht hat,
als Wertzuwachs. Das Gleiche gilt, falls vor dem Übergang an den letzten Er-
werber die Steuerpflicht gemäß § 2 eingetreten ist, mit der Maßgabe, daß für den
Übergang an den letzten Erwerber als Erwerbspreis das Entgelt bestimmend ist, das
bei der früheren Versteuerung als Veräußerungspreis zugrunde gelegt worden ist.

Als Rechtsgeschäfte im Sinne des Abs. 1 sind auch Vorgänge der im § 2
Abs. 3 bezeichneten Art anzusehen.

§ 20.

Die Zuwachssteuer
beträgt

5,0 v. H. bei einem
steuerpflichtigen
Wertzuwachse von
nicht mehr als 10 v. H.
des Erwerbspreises,

5,5 v. H. bei einem
steuerpflichtigen
Wertzuwachse von
mehr als 10 v. H. bis
einschließlich 20 v. H.
des Erwerbspreises,

6,0 v. H. bei einem
steuerpflichtigen
Wertzuwachse von
mehr als 20 v. H. bis
einschließlich 30 v. H.
des Erwerbspreises,

6,5 v. H. bei einem
steuerpflichtigen
Wertzuwachse von
mehr als 30 v. H. bis
einschließlich 40 v. H.
des Erwerbspreises,

7,0 v. H. bei einem
steuerpflichtigen

§ 20.

Die Steuer beträgt

10 v. H. bei einer Wert-
steigerung von nicht
mehr als 10 v. H. des
Erwerbspreises,

11 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr
als 10 v. H. bis ein-
schließlich 30 v. H. des
Erwerbspreises,

12 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr
als 30 v. H. bis ein-
schließlich 50 v. H. des
Erwerbspreises,

13 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr
als 50 v. H. bis ein-
schließlich 70 v. H. des
Erwerbspreises,

14 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr

§ 20.

Die Steuer beträgt

10 v. H. bei einer Wert-
steigerung von nicht
mehr als 10 v. H. des
Erwerbspreises,

11 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr
als 10 v. H. bis ein-
schließlich 30 v. H. des
Erwerbspreises,

12 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr
als 30 v. H. bis ein-
schließlich 50 v. H.
des Erwerbspreises,

13 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr
als 50 v. H. bis ein-
schließlich 70 v. H.
des Erwerbspreises,

14 v. H. bei einer Wert-
steigerung von mehr

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

- | | | |
|---|---|---|
| Wertzuwachse von mehr als 40 v. H. bis einschließlich 50 v. H. des Erwerbspreises, | als 70 v. H. bis einschließlich 90 v. H. des Erwerbspreises, | als 70 v. H. bis einschließlich 90 v. H. des Erwerbspreises, |
| 7,5 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 50 v. H. bis einschließlich 60 v. H. des Erwerbspreises, | 15 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 90 v. H. bis einschließlich 110 v. H. des Erwerbspreises, | 15 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 90 v. H. bis einschließlich 110 v. H. des Erwerbspreises, |
| 8,0 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 60 v. H. bis einschließlich 70 v. H. des Erwerbspreises, | 16 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 110 v. H. bis einschließlich 130 v. H. des Erwerbspreises, | 16 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 110 v. H. bis einschließlich 130 v. H. des Erwerbspreises, |
| 8,5 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 70 v. H. bis einschließlich 80 v. H. des Erwerbspreises, | 17 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 130 v. H. bis einschließlich 150 v. H. des Erwerbspreises, | 17 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 130 v. H. bis einschließlich 150 v. H. des Erwerbspreises, |
| 9,0 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 80 v. H. bis einschließlich 90 v. H. des Erwerbspreises, | 18 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 150 v. H. bis einschließlich 170 v. H. des Erwerbspreises, | 18 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 150 v. H. bis einschließlich 170 v. H. des Erwerbspreises, |
| 9,5 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 90 v. H. bis einschließlich 100 v. H. des Erwerbspreises, | 19 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 170 v. H. bis einschließlich 190 v. H. des Erwerbspreises, | 19 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 170 v. H. bis einschließlich 190 v. H. des Erwerbspreises, |
| 10,0 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 100 v. H. bis einschließlich 200 v. H. des Erwerbspreises, | 20 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 190 v. H. bis einschließlich 210 v. H. des Erwerbspreises, | 20 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 190 v. H. bis einschließlich 210 v. H. des Erwerbspreises, |
| 11,0 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 200 v. H. bis einschließlich 400 v. H. des Erwerbspreises, | 21 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 210 v. H. bis einschließlich 230 v. H. des Erwerbspreises, | 21 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 210 v. H. bis einschließlich 230 v. H. des Erwerbspreises, |
| 12,0 v. H. bei einem steuerpflichtigen Wertzuwachse von mehr als 400 v. H. | 22 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 230 v. H. bis einschließlich 250 v. H. des Erwerbspreises, | 22 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 230 v. H. bis einschließlich 250 v. H. des Erwerbspreises, |
| | 23 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 250 v. H. bis einschließlich 270 v. H. des Erwerbspreises, | 23 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 250 v. H. bis einschließlich 270 v. H. des Erwerbspreises, |

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

- 24 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 270 v. H. bis einschließlich 290 v. H. des Erwerbspreises,
- 25 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 290 v. H. bis einschließlich 310 v. H. des Erwerbspreises,
- 26 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 310 v. H. bis einschließlich 330 v. H. des Erwerbspreises,
- 27 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 330 v. H. bis einschließlich 350 v. H. des Erwerbspreises,
- 28 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 350 v. H. bis einschließlich 370 v. H. des Erwerbspreises,
- 29 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 370 v. H. bis einschließlich 400 v. H. des Erwerbspreises,
- 30 v. H. bei einer Wertsteigerung von über 400 v. H. des Erwerbspreises.

- 24 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 270 v. H. bis einschließlich 290 v. H. des Erwerbspreises,
- 25 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 290 v. H. bis einschließlich 310 v. H. des Erwerbspreises,
- 26 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 310 v. H. bis einschließlich 330 v. H. des Erwerbspreises,
- 27 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 330 v. H. bis einschließlich 350 v. H. des Erwerbspreises,
- 28 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 350 v. H. bis einschließlich 370 v. H. des Erwerbspreises,
- 29 v. H. bei einer Wertsteigerung von mehr als 370 v. H. bis einschließlich 400 v. H. des Erwerbspreises,
- 30 v. H. bei einer Wertsteigerung von über 400 v. H. des Erwerbspreises.

Die Abgabe erhöht sich, sofern zwischen Erwerb und Veräußerung ein Zeitraum von nicht mehr als dreißig Jahren liegt, für jedes Jahr der kürzeren Besitzdauer um sieben vom Hundert des Steuerbetrages.

Der Steuersatz ermäßigt sich für jedes vollendete Jahr der Besitzdauer bis zum dreißigsten Jahre um 1 vom Hundert seines Betrages.

Dem Erwerbspreis werden für jedes Jahr der Besitzzeit hinzuge-rechnet:

2½ vom Hundert des Erwerbspreises zu-züglich der in § 10 Ziffern 4 und 5 ge-nannten Aufwen-dungen, soweit diese Summe den Betrag von 100 Mk. für den Ar nicht über-steiht, 2 vom Hundert

Der Steuersatz er-mäßigt sich für jedes voll-endete Jahr der für die Steuerberechnung maß-gebenden Besitzdauer bis zum dreißigsten Jahre um 1 vom Hundert seines Betrages.

Dem Erwerbspreis werden für jedes Jahr der für die Steuerberechnung maßgebenden Besitz-dauer hinzuge-rechnet:

2½ vom Hundert des Erwerbspreises zu-züglich der in § 10 Ziffern 4 und 5 ge-nannten Aufwen-dungen, soweit diese Summe den Betrag von 100 Mk. für den Ar nicht übersteigt, bei unbebauten Grund-

Beträgt der Zeit-raum zwischen Er-werb und Veräuße-rung mehr als zehn Jahre, so werden von dem steuerpflichtigen Zuwachse für das erste Jahr der länge-ren Besitzdauer vier vom Hundert und für

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

jedes fernere Jahr weitere $\frac{3}{10}$ vom Hundert des Erwerbspreises bis zum Höchstbetrage von zehn vom Hundert steuerfrei gelassen. Von dem hiernach verbleibenden Teile des Zuwachses sind die Steuersätze zu entrichten, die unter Einrechnung des steuerfreien Betrags in Anwendung kommen würden.

Als Erwerb und Veräußerung im Sinne der Vorschrift der Abs. 2, 3 gelten auch die im § 2 bezeichneten Rechtsgeschäfte.

von dem Mehrbetrag;

Die Hinzurechnung erfolgt für jedes volle Kalenderjahr nach Schluß des Jahres, in dem der Besitz erworben wurde oder die Aufwendung gemacht, bei Bauten und Umbauten die behördliche Gebrauchsabnahme oder, wo eine solche nicht besteht, die gebrauchsfertige Herstellung erfolgt ist.

stücken 2, bei bebauten Grundstücken 1 vom Hundert von dem Mehrbetrag;

Die Hinzurechnung erfolgt für jedes volle Kalenderjahr nach Schluß des Jahres, in dem der Besitz erworben wurde oder die Aufwendung gemacht, bei Bauten und Umbauten die behördliche Gebrauchsabnahme oder, wo eine solche nicht besteht, die gebrauchsfertige Herstellung erfolgt ist.

Beruhet der Erwerb des Eigentums oder eines Rechts (§§ 1, 3) auf einem steuerfreien Rechtsvorgange, so ist die Besitzzeit des Rechtsvorgängers dem Veräußerer anzurechnen.

Steuerbeträge, die im ganzen unter einer Mark bleiben, werden nicht erhoben.

§ 21.

Die Entrichtung der Zuwachssteuer liegt demjenigen ob, dem das Eigentum oder die Berechtigung vor dem die Steuerpflicht begründenden Rechtsvorgange zustand. Mehrere Steuerpflichtige haften als Gesamtschuldner.

Die Auflassung darf von dem Grundbuchamt erst entgegengenommen werden, wenn eine Bescheinigung der Steuerbehörde vorgelegt ist, daß die Steuer nicht geschuldet oder für die Steuer Sicherheit geleistet ist. Die Steuerbehörde bestimmt den Betrag der Sicherheit nach freiem Ermessen. Der Erwerber ist berechtigt, die Sicherheit zu leisten und bis zur Höhe der Sicherheit den Veräußerungspreis zurückzubehalten.

§ 21.

Die Entrichtung der Zuwachssteuer liegt demjenigen ob, dem das Eigentum oder die Berechtigung vor dem die Steuerpflicht begründenden Rechtsvorgange zustand. Mehrere Steuerpflichtige haften als Gesamtschuldner.

Die Auflassung darf von dem Grundbuchamt erst entgegengenommen werden, wenn eine Bescheinigung der Steuerbehörde vorgelegt ist, daß die Steuer nicht geschuldet oder für die Steuer Sicherheit geleistet ist oder der Erwerber sich bereit erklärt hat, für den Fall, daß die Steuer vom Veräußerer nicht beigetrieben werden kann, die Haftung für die Steuer zu übernehmen. Die Steuerbehörde bestimmt den Betrag der Sicherheit nach

§ 21.

Die Entrichtung der Zuwachssteuer liegt demjenigen ob, dem das Eigentum oder die Berechtigung vor dem die Steuerpflicht begründenden Rechtsvorgange zustand. Mehrere Steuerpflichtige haften als Gesamtschuldner.

Die Auflassung darf von dem Grundbuchamt erst entgegengenommen werden, wenn eine Bescheinigung der Steuerbehörde vorgelegt ist, daß die Steuer nicht geschuldet oder für die Steuer Sicherheit geleistet ist oder der Erwerber sich bereit erklärt hat, für den Fall, daß die Steuer vom Veräußerer nicht beigetrieben werden kann, die Haftung für die Steuer zu übernehmen. Die Steuerbehörde bestimmt den Betrag der Sicherheit nach freiem

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

freiem Ermessen. Der Erwerber ist berechtigt, die Sicherheit zu leisten und bis zur Höhe der Sicherheit den Veräußerungspreis zurückzubehalten.

Ermessen. Der Erwerber ist berechtigt, die Sicherheit zu leisten und bis zur Höhe der Sicherheit den Veräußerungspreis zurückzubehalten.

Die Steuerbehörde ist verpflichtet, gegen Erstattung der ihr an Schreibgebühren und Porto entstehenden Kosten den zur Entrichtung der Steuer verpflichteten Personen Auskunft über die Höhe der Steuer zu geben.

§ 22.

Von der Steuerpflicht (§ 21 Abs. 1) befreit sind:

1. der Landesfürst und die Landesfürstin,
2. das Reich,
3. die Bundesstaaten und Gemeinden (Gemeindeverbände), in deren Bereich der Gegenstand des steuerpflichtigen Rechtsganges sich befindet.

§ 22.

Unverändert.

§ 22.

Von der Steuerpflicht (§ 21 Abs. 1) befreit sind:

1. der Landesfürst und die Landesfürstin,
2. das Reich,
3. die Bundesstaaten und Gemeinden (Gemeindeverbände), in deren Bereich der Gegenstand des steuerpflichtigen Rechtsganges sich befindet.

Durch die Landesgesetzgebung können Ausnahmen von der Bestimmung der Ziff. 1 zugunsten der Gemeinden (Gemeindeverbände) gemacht werden. Wo solche landesgesetzlichen Bestimmungen bereits bestehen, behält es dabei sein Bewenden.

§ 23.

Gehen dem Eintritt der Steuerpflicht mehrere aufeinanderfolgende Rechtsgeschäfte der im § 2 bezeichneten Art voraus (§ 19), so haften die an einem dieser Rechtsgänge als Veräußerer Beteiligten für die Steuer neben dem Steuerpflichtigen als Gesamtschuldner. Im Verhältnis der Beteiligten zueinander haftet jeder Veräußerer für die Steuer nur in der Höhe,

§ 23.

Gehen dem Eintritt der Steuerpflicht mehrere aufeinanderfolgende Rechtsgeschäfte der im § 2 bezeichneten Art voraus (§ 19), so haften die an einem dieser Rechtsgänge als Veräußerer Beteiligten für die Steuer neben dem Steuerpflichtigen als Gesamtschuldner. Im Verhältnis der Beteiligten zueinander haftet jeder Veräußerer für die Steuer nur

§ 23.

Gehen dem Eintritt der Steuerpflicht mehrere aufeinanderfolgende Rechtsgeschäfte der im § 2 bezeichneten Art voraus (§ 19), so haften die an einem dieser Rechtsgänge als Veräußerer Beteiligten für die Steuer neben dem Steuerpflichtigen als Gesamtschuldner. Im Verhältnis der Beteiligten zueinander haftet jeder Veräußerer für die Steuer nur in der Höhe,

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

in der er haften würde, wenn der Übergang auf Grund des von ihm geschlossenen Veräußerungsgeschäfts erfolgt wäre.

Hat der Steuerpflichtige den Gegenstand bei der Auseinandersetzung eines Nachlasses oder des

Gesamtguts einer Gütergemeinschaft als Miterbe oder Anteilberechtigter erworben (§ 4 Ziff. 3), so haften die anderen Miterben oder Mitberechtigten nach Maßgabe ihres Anteils für die Abgabe von dem bis zur Auseinandersetzung eingetretenen Wertzuwachs neben dem Steuerpflichtigen als Gesamtschuldner.

Ist die Vornahme des steuerpflichtigen Rechtsvorganges unter Mitwirkung eines Bevollmächtigten oder durch die Tätigkeit eines Vermittlers mit der Maßgabe erfolgt, daß diesem der einen gewissen Betrag übersteigende Teil des Preises verbleibt, so haftet für den auf den Mehrerlös entfallenden Teil der Steuer neben dem Veräußerer als Gesamtschuldner derjenige, dem der Mehrerlös zukommt.

in der Höhe, in der er haften würde, wenn der Übergang auf Grund des von ihm geschlossenen Veräußerungsgeschäfts erfolgt wäre.

Ist die Vornahme des steuerpflichtigen Rechtsvorganges unter Mitwirkung eines Bevollmächtigten oder durch die Tätigkeit eines Vermittlers mit der Maßgabe erfolgt, daß diesem der einen gewissen Betrag übersteigende Teil des Preises verbleibt, so haftet für den auf den Mehrerlös entfallenden Teil der Steuer neben dem Veräußerer als Gesamtschuldner derjenige, dem der Mehrerlös zukommt.

Die eintretende Haftung der Steuerpflichtigen als Gesamtschuldner tritt erst ein Jahr nach der Veröffentlichung des Gesetzes in Kraft.

in der er haften würde, wenn der Übergang auf Grund des von ihm geschlossenen Veräußerungsgeschäfts erfolgt wäre.

Ist die Vornahme des steuerpflichtigen Rechtsvorganges unter Mitwirkung eines Bevollmächtigten oder durch die Tätigkeit eines Vermittlers mit der Maßgabe erfolgt, daß diesen der einen gewissen Betrag übersteigende Teil des Preises verbleibt, so haftet für den auf den Mehrerlös entfallenden Teil der Steuer neben dem Veräußerer als Gesamtschuldner derjenige, dem der Mehrerlös zukommt.

Liegt der die Haftung begründende Rechtsvorgang innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, so finden die Vorschriften der Abs. 1, 2 keine Anwendung.

§ 24.

Jeder, der nach den Vorschriften des § 23 Abs. 1 und 2 für die Entrichtung der Abgabe haftet, ist berechtigt, innerhalb eines

§ 24.

Jeder, der nach den Vorschriften des § 23 Abs. 1 für die Entrichtung der Abgabe haftet, ist berechtigt, innerhalb eines Monats

§ 24.

Unverändert nach den Beschlüssen erster Lesung.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

Monats nach Vornahme des die Haftpflicht begründenden Rechtsvorganges und, sofern dieser vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden hat, innerhalb des gleichen Zeitraums nach dem Inkrafttreten die Festsetzung und Erhebung der Abgabe von dem Wertzuwachse zu beantragen, der bis zu dem die Haftpflicht begründenden Rechtsvorgang entstanden ist.

Bei der nächsten Besteuerung bemißt sich die Abgabe nach dem Steuersatze, der bei Einrechnung dieses Wertzuwachses anzuwenden wäre.

nach Vornahme des die Haftpflicht begründenden Rechtsvorganges und, sofern dieser vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden hat, innerhalb des gleichen Zeitraums nach dem Inkrafttreten die Festsetzung und Erhebung der Abgabe von dem Wertzuwachse zu beantragen, der bis zu dem die Haftpflicht begründenden Rechtsvorgang entstanden ist.

Bei der nächsten Besteuerung bemißt sich die Abgabe nach dem Steuersatze, der bei Einrechnung dieses Wertzuwachses anzuwenden wäre.

§ 25.

Ist im Falle des § 2 das steuerpflichtige Rechtsgeschäft nichtig oder aufgehoben, so ist nach näherer Bestimmung des Bundesrats die Abgabe auf Antrag zu erlassen. Wird das Eigentum an einem Grundstück oder ein Recht (§§ 1, 3) auf den bisher Berechtigten wieder übertragen, so kann nach näherer Bestimmung des Bundesrats die Abgabe erlassen werden.

Wird die Steuer erlassen, so gilt die Veräußerung als nicht erfolgt.

§ 25.

Ist im Falle des § 2 das steuerpflichtige Rechtsgeschäft nichtig oder aufgehoben, so ist nach näherer Bestimmung des Bundesrats die Abgabe auf Antrag zu erlassen. Wird das Eigentum an einem Grundstück oder ein Recht (§§ 1, 3) auf den bisher Berechtigten wieder übertragen, so kann nach näherer Bestimmung des Bundesrats die Abgabe erlassen werden.

Wird die Steuer erlassen, so gilt die Veräußerung im Sinne dieses Gesetzes als nicht erfolgt.

§ 25.

Unverändert nach den Beschlüssen erster Lesung.

§ 26.

Für die Verwaltung und Erhebung der Zuwachsteuer ist der Bundesstaat zuständig, in welchem sich das Grundstück befindet.

§ 26.

Für die Verwaltung und Erhebung der Zuwachsteuer ist der Bundesstaat zuständig, in welchem sich das Grundstück befindet.

§ 26.

Unverändert nach den Beschlüssen erster Lesung.

§ 27.

Die Verwaltung der Zuwachsteuer erfolgt durch die von der Landesregierung hierzu bestimmten Stellen.

Die Verwaltung erfolgt durch die von der Landesregierung hierzu bestimmten Stellen.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission in zweiter Lesung.

§ 28.

Die Reichsbevollmächtigten für Zölle und Steuern üben in Ansehung der Ausführung dieses Gesetzes dieselben Rechte und Pflichten aus, die ihnen bezüglich der Zölle und Verbrauchssteuern beigelegt sind.

In Staaten, in denen Geschäfte der Oberbehörde für die Zuwachssteuer anderen Behörden als den Zolldirektivbehörden übertragen sind, werden der Umfang und die Art der Tätigkeit der Reichsbevollmächtigten vom Reichskanzler im Einvernehmen mit der beteiligten Bundesregierung geregelt.

Unter Zustimmung des Bundesrats kann der Reichskanzler die Wahrnehmung der Geschäfte der Reichsbevollmächtigten, soweit die Ausführung dieses Gesetzes in Betracht kommt, anderen Beamten übertragen.

§ 29.

Jeder steuerpflichtige Rechtsgeschäft (Fassung des § 29 der zweiten Lesung vorbehalten.)

und jedes Rechtsgeschäft der im § 2 bezeichneten Art ist binnen einer Frist von einem Monat der zuständigen Steuerbehörde (§ 27) anzumelden. Die Verpflichtung hierzu trifft den Veräußerer und den Erwerber. Sind mehrere Veräußerer oder Erwerber vorhanden, so trifft die Verpflichtung jeden von ihnen. Sie gilt in gleicher Weise für die gesetzlichen Vertreter.

Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem der Verpflichtete von dem steuerpflichtigen Rechtsgeschäft oder von dem Rechtsgeschäfte Kenntnis erhält.

Einer Anmeldung bedarf es nicht, wenn vor Ablauf der Frist die Auflassung stattgefunden hat.

Sind mehrere Personen zur Erstattung der Anmeldung verpflichtet, so wird durch die von einem Verpflichteten bewirkte Anmeldung der Anzeigepflicht der übrigen genügt.

§ 29.

Jeder steuerpflichtige Rechtsgeschäft und, *sofern eine Preiserhöhung eintritt*, jedes Rechtsgeschäft der im § 2 bezeichneten Art ist binnen einer Frist von einem Monat der zuständigen Steuerbehörde (§ 27) anzumelden. Die Verpflichtung hierzu trifft den Veräußerer und den Erwerber. Sind mehrere Veräußerer oder Erwerber vorhanden, so trifft die Verpflichtung jeden von ihnen. Sie gilt in gleicher Weise für die gesetzlichen Vertreter.

Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem der Verpflichtete von dem steuerpflichtigen Rechtsgeschäft oder von dem Rechtsgeschäfte Kenntnis erhält, *und, sofern der Rechtsgeschäft vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes liegt, mit dem Inkrafttreten.*

Einer Anmeldung bedarf es nicht, wenn vor Ablauf der Frist die Auflassung stattgefunden hat.

Sind mehrere Personen zur Erstattung der Anmeldung verpflichtet, so wird durch die von einem Verpflichteten bewirkte Anmeldung der Anzeigepflicht der übrigen genügt.

§ 30.

Den Steuerbehörden haben nach näherer Bestimmung des Bundesrats Mitteilung zu machen

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission in zweiter Lesung

1. die Grundbuchämter

von den Eintragungen einer Eigentumsänderung in das Grundbuch und den auf den Übergang grundstücksgleicher Berechtigungen sich beziehenden Eintragungen;

2. die Registergerichte und -behörden

von Eintragungen in das Handels- und Genossenschaftsregister und von Einreichungen zum Handelsregister, soweit sie in Verfolg eines steuerpflichtigen Rechtsvorganges vorgenommen werden;

3. allgemein die Behörden und Beamten des Staates und der Gemeinde sowie die Notare

- a) von allen von ihnen beurkundeten Rechtsvorgängen, die den Übergang des Eigentums an inländischen Grundstücken oder die Übertragung von Rechten (§§ 1, 3) zum Gegenstande haben oder zu den im § 2 bezeichneten Rechtsgeschäften gehören;
- b) von allen Fällen der Erhebung der Abgabe auf Grund der Tarifnummer 11 des Reichsstempelgesetzes;
- c) von den zu ihrer Kenntnis gelangenden Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes.

Die Landesregierungen sind ermächtigt, im Einverständnisse mit dem Reichskanzler die Mitteilungspflicht anderen als den in Ziff. 1 und 2 genannten Stellen zu übertragen.

§ 31.

Auf Verlangen der Steuerbehörde und innerhalb einer von ihr zu bestimmenden Frist hat der gemäß § 29 zur Anmeldung Verpflichtete dem Amte eine Zuwachssteuererklärung einzureichen, welche die für die Steuerpflicht und die Steuerbemessung in Betracht kommenden Umstände ersehen läßt.

Die Steuererklärung ist unter der Versicherung zu erstatten, daß die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht sind.

§ 32.

Trägt die Steuerbehörde Bedenken, die Angaben in der Steuererklärung als richtig anzunehmen, so teilt sie dem Steuerpflichtigen die beanstandeten Punkte unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Gegenerklärung mit. Erfolgt innerhalb der gesetzten Frist keine Gegen-

§ 31.

Unverändert.

§ 32.

Unverändert.

§ 31.

Auf Verlangen der Steuerbehörde und innerhalb einer von ihr zu bestimmenden Frist hat der gemäß § 29 zur Anmeldung verpflichtete Veräußerer dem Amte eine Zuwachssteuererklärung einzureichen, welche die für die Steuerpflicht und die Steuerbemessung in Betracht kommenden Umstände ersehen läßt.

Die Steuererklärung ist unter der Versicherung zu erstatten, daß die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht sind.

§ 32.

Trägt die Steuerbehörde Bedenken, die Angaben in der Steuererklärung als richtig anzunehmen, so teilt sie dem Steuerpflichtigen die beanstandeten Punkte unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Gegenerklärung mit. Erfolgt innerhalb der gesetzten Frist keine Gegen-

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

erklärung oder führen die Verhandlungen nicht zu einer Einigung, so ist die Steuerbehörde befugt, nach näherer Bestimmung der Landesregierung die erforderlichen Ermittlungen selbständig vorzunehmen und danach die Steuer zu erheben.

Die Kosten der Ermittlungen fallen dem Steuerpflichtigen zur Last, wenn sie zu einer Steuerfestsetzung führen, die den nach den Angaben des Steuerpflichtigen veranlagten Abgabebetrag um mehr als ein Drittel übersteigt.

erklärung oder führen die Verhandlungen nicht zu einer Einigung, so ist die Steuerbehörde befugt, nach näherer Bestimmung der Landesregierung die erforderlichen Ermittlungen selbständig vorzunehmen und danach die Steuer zu erheben.

Die Kosten der Ermittlungen fallen dem Steuerpflichtigen zur Last, wenn sie zu einer *endgültigen* Steuerfestsetzung führen, die den nach den Angaben des Steuerpflichtigen veranlagten Abgabebetrag um mehr als ein Drittel übersteigt.

§ 33.

Die Behörden und Beamten des Staates und der Gemeinde sowie die Notare haben den Steuerbehörden jede zur Ermittlung der Abgabe dienliche Hilfe zu leisten und insbesondere auf Verlangen die Einsicht in die Verhandlungen zu gestatten, die sich auf die für die Steuerbemessung maßgebenden Vorgänge beziehen.

§ 34.

Personen, die als Veräußerer oder Erwerber oder als Vertreter eines von diesen an dem steuerpflichtigen Rechtsvorgange teilhaben, sind verpflichtet, auf Verlangen der Steuerbehörde über die Tatsachen, die für die Veranlagung der Abgabe von Bedeutung sind, Auskunft zu geben und die hierüber in ihrem Besitze befindlichen Urkunden vorzulegen.

Das gleiche gilt von den an früheren steuerpflichtigen Vorgängen beteiligten Personen.

§ 35.

Ist die Zuwachssteuer berechnet, so erteilt die Steuerbehörde einen Steuerbescheid, der die Person des Steuerpflichtigen, den Betrag der Zuwachssteuer, deren Berechnungsgrundlagen und die von der Steuererklärung abweichenden Punkte sowie die zulässigen Rechtsmittel angibt und zugleich die Anweisung zur Entrichtung der Steuer innerhalb einer zu bestimmenden Frist enthält. Die Frist muß mindestens einen Monat betragen.

§ 35a. (Neu.)

Gegen den Steuerbescheid sind als Rechtsmittel

1. die Beschwerde,
2. das Verwaltungsstreitverfahren und, wenn ein solches nicht besteht oder wenn es landesrechtlich ausgeschlossen wird, der Rechtsweg zulässig.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

Ob durch die Erhebung der Beschwerde seitens des Steuerpflichtigen das Verwaltungsverfahren oder der Rechtsweg für ihn ausgeschlossen wird, richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

§ 36.

Gegen den Steuerbescheid ist die Beschwerde zulässig. Diese ist binnen einer Frist von einem Monat seit der Zustellung des Bescheids bei der Steuerbehörde anzubringen.

Verspätete Beschwerden sind zuzulassen, wenn die Steuerbehörde zu der Annahme gelangt, daß der Beschwerdeführer ohne sein Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten.

Der Beschwerdebescheid hat anzugeben, bei welcher Behörde und innerhalb welcher Frist die weitere Beschwerde einzulegen ist.

Die Beschwerde und die weitere Beschwerde haben keine aufschiebende Wirkung.

Das Beschwerdeverfahren regelt der Bundesrat.

§ 36.

Unverändert.

§ 36.

Die Beschwerde ist binnen einer Frist von einem Monat seit der Zustellung des Bescheids bei der Steuerbehörde anzubringen.

Verspätete Beschwerden sind zuzulassen, wenn die Steuerbehörde zu der Annahme gelangt, daß der Beschwerdeführer ohne sein Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten.

Der Beschwerdebescheid hat anzugeben, bei welcher Behörde und innerhalb welcher Frist die weitere Beschwerde einzulegen ist.

Die Beschwerde und die weitere Beschwerde haben keine aufschiebende Wirkung.

Das Beschwerdeverfahren regelt der Bundesrat.

§ 37.

In Ansehung der nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu entrichtenden Steuer ist das Verwaltungsverfahren und, wenn ein solches nicht besteht oder wenn es von der Landesregierung ausgeschlossen wird, der Rechtsweg zulässig. Ob die Erhebung der Beschwerde oder weiteren Beschwerde das Verwaltungsverfahren oder den Rechtsweg

(Fassung des § 37 der zweiten Lesung vorbehalten.)

§ 37.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

ausschließt, richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Für die Fristen im Verwaltungsstreitverfahren sowie für die Frist, in der die gerichtliche Klage zu erheben ist, sind die landesrechtlichen Vorschriften maßgebend. Sind für die Frist zur Erhebung der gerichtlichen Klage landesrechtliche Vorschriften nicht getroffen, so muß die Klage binnen einer Frist von einem Monat erhoben werden; die Frist beginnt mit der Zahlung oder Stundung der Steuer.

Über die Frage, ob Stundung gemäß § 38 eintreten soll, entscheidet endgültig die Steuerbehörde.

Auf den Lauf der im Abs. 2 bezeichneten Fristen finden die für die Verjährung geltenden Vorschriften der §§ 203, 206, 207 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Anwendung.

Zuständig für die im Abs. 1 vorgesehene gerichtliche Klage sind ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes ausschließlich die Landgerichte. Für die Verhandlung und Entscheidung letzter Instanz ist das Reichsgericht zuständig.

§ 38.

In Fällen, in denen die sofortige Einziehung der Steuer mit erheblichen Härten verbunden sein würde, kann die Steuer nach näherer Bestimmung des Bundesrats, nötigenfalls gegen Sicherheitsleistung, gestundet oder die Entrichtung in Teilbeträgen gestattet werden. Die Bewilligung ist zurückzunehmen, wenn deren Voraussetzungen wegfallen.

§ 39.

Ist der Steuerpflichtige ein Deutscher, so ist zum Zwecke der Einziehung der Zuwachssteuer die Zwangsversteigerung eines Grundstücks ohne seine Zustimmung nicht zulässig.

§ 40.

Die Nichterfüllung der gesetzlichen Pflicht zur Einreichung der Zuwachssteueranmeldung oder -erklärung (§§ 29, 31) unterliegt einer Geldstrafe bis zum vierfachen Betrage der Zuwachssteuer.

Für die Fristen im Verwaltungsstreitverfahren sowie für die Frist, in der die gerichtliche Klage zu erheben ist, sind die landesrechtlichen Vorschriften maßgebend. Sind für die Frist zur Erhebung der gerichtlichen Klage landesrechtliche Vorschriften nicht getroffen, so muß die Klage binnen einer Frist von einem Monat erhoben werden; die Frist beginnt mit der Zahlung oder Stundung der Steuer.

Über die Frage, ob Stundung gemäß § 38 eintreten soll, entscheidet endgültig die Steuerbehörde.

Auf den Lauf der im Abs. 2 bezeichneten Fristen finden die für die Verjährung geltenden Vorschriften der §§ 203, 206, 207 des BGB. entsprechende Anwendung.

Zuständig für die im Abs. 1 vorgesehene gerichtliche Klage sind ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes ausschließlich die Landgerichte. Für die Verhandlung und Entscheidung letzter Instanz ist das Reichsgericht zuständig.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

Die gleiche Strafe trifft denjenigen, der wissentlich unrichtige Angaben macht, die geeignet sind, zu einer Verkürzung der Steuer zu führen.

Eine Bestrafung findet jedoch nicht statt, wenn der Verpflichtete vor erfolgter Strafanzeige oder bevor eine Untersuchung gegen ihn eingeleitet worden ist, aus freien Stücken die Erfüllung der im Abs. 1 erwähnten Verpflichtungen nachholt oder seine Angaben berichtigt.

§ 41.

Ist nach den obwaltenden Umständen anzunehmen, daß die rechtzeitige Erfüllung der Verpflichtung nicht in der Absicht, die Zuwachssteuer zu hinterziehen, unterlassen worden ist, so tritt an die Stelle der im § 40 vorgesehenen Strafe eine Ordnungsstrafe bis zu sechshundert Mark.

Für andere als die im § 40 und im Abs. 1 bezeichneten Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes oder die zu seiner Ausführung erlassenen Bestimmungen tritt eine Ordnungsstrafe bis zu einhundertfünfzig Mark ein.

§ 42.

Die Einziehung der Zuwachssteuer erfolgt unabhängig von der Bestrafung.

§ 43.

Die Strafe trifft besonders und zum vollen Betrage jeden, der eine der in den §§ 40, 41 vorgesehenen Zuwiderhandlungen begeht.

§ 43.

Die Strafe trifft jeden, der eine der in den §§ 40, 41 vorgesehenen Zuwiderhandlungen begeht.

§ 43.

Unverändert nach den Beschlüssen erster Lesung.

§ 44.

Die auf Grund dieses Gesetzes zu verhängenden Strafen sind bei offenen Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien gegen die zur Vertretung berechtigten Gesellschafter, bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung gegen die Geschäftsführer, bei Genossenschaften, Aktiengesellschaften und sonstigen rechtsfähigen Vereinen gegen die Vorstandsmitglieder nur im einmaligen Betrage, jedoch unter Haftung jedes einzelnen als Gesamtschuldner festzusetzen. Ebenso ist in anderen Fällen zu verfahren, in denen mehrere Personen gemeinschaftlich oder als Vertreter eines Beteiligten sich strafbar gemacht haben.

Die Strafe ist bei offenen Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien gegen die zur Vertretung berechtigten Gesellschafter, bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung gegen die Geschäftsführer, bei Genossenschaften, Aktiengesellschaften und sonstigen rechtsfähigen Vereinen gegen die Vorstandsmitglieder nur im einmaligen Betrage, jedoch unter Haftung jedes einzelnen als Gesamtschuldner festzusetzen. Ebenso ist in anderen Fällen zu verfahren, in denen mehrere Personen gemeinschaftlich oder als Vertreter eines Beteiligten sich strafbar gemacht haben.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

Die Vorschrift des Abs. 1 Satz 1 findet entsprechende Anwendung im Verhältnis des Vollmachtgebers zum Bevollmächtigten, der innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vollmachtgebers eine Handlung vornimmt, die eine strafbare Zuwiderhandlung enthält.

Die Vorschrift des Abs. 2 Satz 1 findet entsprechende Anwendung im Verhältnis des Vollmachtgebers zum Bevollmächtigten, der innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vollmachtgebers eine Handlung vornimmt, die eine strafbare Zuwiderhandlung enthält.

§ 45.

Hinsichtlich des Verwaltungsstrafverfahrens, der Strafmilderung und des Erlasses der Strafe im Gnadenwege sowie hinsichtlich der Strafvollstreckung und der Verjährung der Strafverfolgung kommen, auch für die Gebietsteile außerhalb der Zollgrenze, die sich auf die Zollstrafen beziehenden Vorschriften zur Anwendung. Die Landesregierung ist ermächtigt, zu bestimmen, daß an die Stelle der Hauptzollämter und Zoll-Direktivbehörden andere Staatsbehörden treten. Die Steuerbehörden haben in den Fällen der §§ 40, 41 den für die Strafverfolgung zuständigen Behörden Mitteilung zu machen.

Die festgesetzten Geldstrafen fallen der Staatskasse des Bundesstaats zu, von dessen Behörden die Strafentscheidung getroffen ist.

§ 46.

Die Umwandlung einer nicht beizutreibenden Geldstrafe in eine Freiheitsstrafe findet nicht statt. Auch ist, wenn der Verurteilte ein Deutscher ist, die Zwangsversteigerung eines Grundstücks ohne seine Zustimmung nicht zulässig.

§ 47.

Das Verwaltungsverfahren in Zuwachssteuerangelegenheiten ist — abgesehen von dem Rechtsmittel- und Strafverfahren — kosten-, gebühren- und stempelfrei, soweit nicht im § 32 Abs. 2 etwas Abweichendes bestimmt ist.

§ 48.

Der Anspruch auf die Zuwachssteuer verjährt in 10 Jahren. Die Frist beginnt mit dem Schlusse des Jahres, in welchem der Anspruch auf die Steuer entstanden ist, im Falle der Sicherheitsleistung (§ 38) nicht vor Ablauf des Jahres, in welchem die Sicherheit erlischt.

§ 49.

Von dem Ertrage der Zuwachssteuer erhält das Reich fünfzig vom Hundert. Weitere zehn vom Hundert erhalten die Bundesstaaten und vierzig vom Hundert fließen, sofern nicht die Landesgesetzgebung eine andere Bestimmung trifft, den Gemeinden oder Gemeindeverbänden zu, in deren Bereiche der steuerpflichtige Gegenstand sich

§ 49.

Von dem Ertrage der Zuwachssteuer erhält das Reich fünfzig vom Hundert. Weitere zehn vom Hundert erhalten die Bundesstaaten und vierzig vom Hundert fließen, sofern nicht die Landesgesetzgebung eine andere Bestimmung trifft, den Gemeinden oder Gemeindeverbänden zu, in deren Bereiche der steuerpflichtige Gegenstand sich

§ 49.

Von dem Ertrage der Zuwachssteuer erhält das Reich fünfzig vom Hundert. Weitere zehn vom Hundert erhalten die Bundesstaaten und vierzig vom Hundert fließen, sofern nicht die Landesgesetzgebung eine andere Bestimmung trifft, den Gemeinden oder Gemeindeverbänden zu, in deren Bereiche der steuerpflichtige Gegenstand sich

Entwurf.

befindet. Die Regelung zwischen Gemeinden und Gemeindeverbänden erfolgt durch die Landesregierung.

Die Gemeinden (Gemeindeverbände) sind berechtigt, mit Genehmigung der Landesregierung durch Satzung zu bestimmen, daß zu den nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erhebenden Steuersätzen (§ 20) für ihre Rechnung Zuschläge erhoben werden.

Erreicht der Anteil der Gemeinden oder Gemeinde-

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

befindet. Die Regelung zwischen Gemeinden und Gemeindeverbänden erfolgt durch die Landesgesetzgebung.

Die Gemeinden (Gemeindeverbände) sind berechtigt, mit Genehmigung der Landesregierung durch Satzung zu bestimmen, daß zu den nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erhebenden Steuersätzen (§ 20) für ihre Rechnung Zuschläge erhoben werden.

Erreicht der Anteil der Gemeinden oder Gemeinde-

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

befindet. Die Regelung zwischen Gemeinden und Gemeindeverbänden, soweit diesen nach den Bestimmungen der Landesgesetzgebung ein Steuerrecht zusteht, erfolgt durch die Landesregierung.

Die Gemeinden (Gemeindeverbände) sind berechtigt, mit Genehmigung der Landesregierung durch Satzung zu bestimmen, daß zu den nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erhebenden Steuersätzen (§ 20) für ihre Rechnung Zuschläge erhoben werden.

Die Zuschläge können darin bestehen, daß

1. alle oder einzelne Steuerbeträge des Tarifs (§ 20 Abs. 1) erhöht werden,
2. die Ermäßigungen (Absatz 2 a. a. O.) außer Betracht bleiben,
3. die Hinzurechnungen (Abs. 3 a. a. O.) für die verschiedenen Grundstücksarten verschieden gestaltet werden oder außer Betracht bleiben, oder daß ihnen kleinere Hundertteile zugrunde gelegt werden,

Die Zuschläge (Abs. 3 Ziff. 1—3) dürfen, wenn die der Berechnung der Reichssteuer zugrunde gelegte Wertsteigerung nicht mehr als 10 v. H. des Erwerbspreises beträgt, 5 v. H., wenn sie mehr als 10 bis einschließlich 50 v. H. des Erwerbspreises beträgt, $7\frac{1}{2}$ v. H., wenn sie mehr als 50 v. H. des Erwerbspreises beträgt, 10 v. H. dieser Wertsteigerung nicht übersteigen.

Reichssteuer und Zuschlag dürfen zusammen 36 v. H. der der Berechnung der Reichssteuer zugrunde gelegten Wertsteigerung nicht überschreiten.

Erreicht in Gemeinden (Gemeindeverbänden), in

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

verbände, in denen eine Zuwachssteuer am 1. April 1909 in Geltung war, nicht den bis zu diesem Zeitpunkt erzielten jährlichen Durchschnittsertrag, so ist ihnen für einen Zeitraum von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes der Unterschied aus dem auf das Reich entfallenden Anteil am Ertrage zuzuweisen.

verbände, in denen eine Zuwachssteuer *am 1. April 1909 in Geltung* war, nicht den *bis zu diesem Zeitpunkt* erzielten jährlichen Durchschnittsertrag, so ist ihnen *für einen Zeitraum von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes* der Unterschied aus dem auf das Reich entfallenden Anteil am Ertrage zuzuweisen.

denen eine Zuwachssteuer *vor dem 1. April 1909 beschlossen und vor dem 12. April 1910 in Kraft getreten* war, deren Anteil am Ertrage der Zuwachssteuer gemäß Abs. 1 nicht den *auf Grund der vor dem 1. April 1909 beschlossenen Satzung* erzielten jährlichen Durchschnittsertrag, so ist ihnen *bis zum 1. April 1915* der Unterschied aus dem auf das Reich entfallenden Anteil am Ertrage zuzuweisen. *Statt dessen kann den Gemeinden (Gemeindeverbänden) nach Bestimmung des Reichskanzlers für die Dauer des bezeichneten Zeitraums an Stelle der Vorschriften dieses Gesetzes die vor dem 1. April 1909 beschlossene Satzung weiterhin mit der Maßgabe belassen werden, daß der Ertrag den Gemeinden (Gemeindeverbänden) allein zufließt. Auf Antrag ist diesen zu gestatten, daß die Satzung außer Kraft tritt und die Zuwachssteuer nach den Vorschriften dieses Gesetzes erhoben wird, in welchem Falle den Gemeinden (Gemeindeverbänden) eine Ausgleichung nach der Vorschrift des Satzes 1 nicht gewährt wird.*

Das gleiche gilt für Gemeinden, in denen die Satzung vor dem 12. April 1910 mit Wirkung über den 1. April 1909 zurück in Kraft getreten ist.

War die Steuer vor dem 1. April 1909 noch nicht ein Jahr in Geltung, so tritt das Aufkommen an Steuer in der Zeit vom 1. April 1909 bis 31. März 1910 an die Stelle des Durchschnittsertrages.

§ 50.

Für diejenigen Gebietsteile eines Bundesstaats, in denen eine besondere Gemeindeverfassung nicht vorhanden ist, finden die in den §§ 12, 49 für Gemeinden getroffenen Vorschriften auf den Bundesstaat Anwendung.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

§ 51.

Die Steuerpflicht nach Maßgabe dieses Gesetzes erstreckt sich auf die Fälle des Eigentumsüberganges an inländischen Grundstücken und des Überganges von Rechten (§§ 1, 3), die nach dem 31. März 1910 stattgefunden haben.

Als Zeitpunkt des Eintritts der Steuerpflicht gilt der Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

Ist in den vorstehenden Fällen eine Zuwachssteuer bereits entrichtet, so wird deren Betrag auf die nach diesem Gesetze zu entrichtende Abgabe angerechnet und von dem Anteil am Ertrag in Abzug gebracht, der gemäß § 49 Abs. 1 den Gemeinden zugewiesen ist.

§ 52.

Betrifft ein steuerpflichtiger Rechtsvorgang Grundstücke, die von Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien oder Gesellschaften und Gemeinschaften der im § 3 bezeichneten Art nach dem 31. März 1905 erworben sind, so tritt an die Stelle des Erwerbspreises der Wert, sofern dieser um mehr als fünfundzwanzig vom Hundert hinter dem angegebenen Erwerbspreise zurückbleibt und der Erwerb vor dem 1. April 1910 erfolgt ist.

§ 51.

Die Steuerpflicht nach Maßgabe dieses Gesetzes erstreckt sich auf die Fälle des Eigentumsüberganges an inländischen Grundstücken und des Überganges von Rechten (§§ 1, 3), die nach dem 11. April 1910 stattgefunden haben. Doch unterbleibt die Besteuerung, wenn das Veräußerungsgeschäft, das zu dem Eigentumsübergang führte, vor dem 12. April 1910 in öffentlich beglaubigter Form abgeschlossen oder bei einer Behörde eingereicht war.

Als Zeitpunkt des Eintritts der Steuerpflicht gilt der Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

Ist in den vorstehenden Fällen eine Zuwachssteuer bereits entrichtet, so wird deren Betrag auf die nach diesem Gesetze zu entrichtende Abgabe angerechnet und von dem Anteil am Ertrag in Abzug gebracht, der gemäß § 49 Abs. 1 den Gemeinden zugewiesen ist.

§ 52.

Betrifft ein steuerpflichtiger Rechtsvorgang Grundstücke, die von Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien oder Gesellschaften und Gemeinschaften der im § 3 bezeichneten Art nach dem 31. März 1905 erworben sind, so tritt an die Stelle des Erwerbspreises der Wert, sofern dieser um mehr als fünfundzwanzig vom Hundert hinter dem angegebenen Erwerbspreise zurückbleibt, und der Erwerb vor dem 12. April 1910 erfolgt ist, sofern sich nicht

§ 51.

Die Steuerpflicht nach Maßgabe dieses Gesetzes erstreckt sich auf die Fälle des Eigentumsüberganges an inländischen Grundstücken und des Überganges von Rechten (§§ 1, 3), die nach dem 11. April 1910 stattgefunden haben. Doch unterbleibt die Besteuerung, wenn die Urkunde über das Veräußerungsgeschäft (§§ 1—3), das zu dem Eigentumsübergang führte, vor dem 12. April 1910 in öffentlich beglaubigter Form errichtet oder bei einer Behörde eingereicht war.

Als Zeitpunkt des Eintritts der Steuerpflicht gilt der Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

Ist in den vorstehenden Fällen eine Zuwachssteuer bereits entrichtet, so wird deren Betrag auf die nach diesem Gesetze zu entrichtende Abgabe angerechnet und von dem Anteil am Ertrag in Abzug gebracht, der gemäß § 49 Abs. 1 den Gemeinden zugewiesen ist.

§ 52.

Betrifft ein steuerpflichtiger Rechtsvorgang Grundstücke oder diesen gleichgeachtete Rechte, die von Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien oder Gesellschaften und Gemeinschaften der im § 3 bezeichneten Art nach dem 31. März 1905 erworben sind, so tritt an die Stelle des Erwerbspreises der Wert, sofern dieser um mehr als fünfundzwanzig vom Hundert hinter dem angegebenen Erwerbspreise zurückbleibt und der Er-

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

aus den Umständen ergibt, daß der Erwerbspreis nicht zum Zwecke der Steuerersparung höher angesetzt ist.

werb vor dem 12. April 1910 erfolgt ist, sofern sich nicht aus den Umständen ergibt, daß der Erwerbspreis nicht zum Zwecke der Steuerersparung höher angesetzt ist.

Sind Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte in der Zeit vom 1. April 1905 bis zum 31. März 1910 einschließlich in eine Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art von einem Gesellschafter eingebracht worden, so ist das Einbringen einem steuerfreien Vorgang im Sinne des § 11 Abs. 1 gleichzuachten.

Sind Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte in der Zeit vom 1. April 1905 bis zum 11. April 1910 einschließlich in eine Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art von einem Gesellschafter eingebracht worden, so ist das Einbringen einem steuerfreien Vorgang im Sinne des § 11 Abs. 1 gleichzuachten.

Sind Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte in der Zeit vom 1. April 1905 bis zum 11. April 1910 einschließlich in eine Gemeinschaft der im § 3 bezeichneten Art von einem Gesellschafter eingebracht worden, so ist das Einbringen einem steuerfreien Vorgang im Sinne des § 11 Abs. 1 gleichzuachten.

§ 53.

Innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind im Falle der ersten Besteuerung des Wertzuwachses bei unbebauten Grundstücken vier vom Hundert des Erwerbpreises für einen Zeitraum von nicht mehr als sechs Jahren vor dem Eintritt der Steuerpflicht mit der Maßgabe von dem Veräußerungspreis in Abzug zu bringen, daß auf den Zinsabzug der während dieser Zeit aus dem Grundstück erzielte Ertrag anzurechnen ist.

§ 53.

Unverändert.

§ 53.

(Gestrichen.)

§ 54.

Hat vor dem 1. April 1910 eine Auseinandersetzung gemäß § 4 Ziff. 3 stattgefunden, so bleibt die Steuerpflicht für die Zeit vor der Auseinandersetzung auf den Anteil des Erwerbers beschränkt. Diese Vorschrift findet entsprechende Anwendung, wenn die Zuweisung an einen Erben unter Anrechnung auf den Erbteil

§ 54.

Hat vor dem 12. April 1910 eine Auseinandersetzung gemäß § 4 Ziffer 3 stattgefunden, so bleibt die Steuerpflicht für die Zeit vor der Auseinandersetzung auf den Anteil des Erwerbers beschränkt. Diese Vorschrift findet entsprechende Anwendung, wenn die Zuweisung an einen Erben unter Anrechnung auf den Erbteil auf letztwilliger

§ 54.

Unverändert nach den Beschlüssen erster Lesung.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

aufletztwilliger Verfügung von Todes wegen beruht und der Erbfall vor dem 1. April 1910 eingetreten ist.

Verfügung von Todes wegen beruht und der Erbfall vor dem 12. April 1910 eingetreten ist. Ebenso ist, wenn einer von mehreren Abkömmlingen gemäß § 4 Ziffer 4 von seinen Eltern, Großeltern oder Voreltern vor dem 12. April 1910 gegen Entgelt ein Grundstück oder eine Berechtigung im Sinne des § 1 erworben hat, für die Zeit vor dem Erwerb die Zuwachssteuer zu entrichten nur für den Anteil, den dieser Abkömmling ohne den Erwerb als künftiger gesetzlicher Erbe an dem Grundstück bzw. der Berechtigung haben würde.

Soweit von dem Anteil des Erwerbers für die Zeit vor dem 1. April 1910 eine Zuwachssteuer bereits entrichtet ist, wird diese Steuer auf die nach diesem Gesetze zu entrichtende Abgabe angerechnet.

Soweit von dem Anteil des Erwerbers für die Zeit vor dem 12. April 1910 eine Zuwachssteuer bereits entrichtet ist, wird diese Steuer auf die nach diesem Gesetze zu entrichtende Abgabe angerechnet.

§ 55.

Der Bundesrat erläßt die zur Ausführung und Anwendung dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen und ist berechtigt, die nach diesem Gesetze fällige Abgabe auch über den Anteil des Reichs hinaus aus Billigkeitsgründen zu erlassen.

Er ist auch ermächtigt:

1. Rechtsvorgänge für steuerpflichtig zu erklären, die es — ohne unter §§ 1—3 zu fallen — einem anderen ermöglichen, über das Grundstück oder Recht wie der Eigentümer oder der Berechtigte zu verfügen,
2. für solche Fälle über die Berechnung des Wertzuwachses Bestimmungen zu treffen, die von den §§ 5—19 abweichen.

Die vom Bundesrate gemäß Abs. 2 getroffenen Anordnungen sind dem Reichstag, wenn er versammelt ist, sofort, andernfalls bei seinem nächsten Zusammen treten vorzulegen. Sie sind außer Kraft zu setzen, soweit der Reichstag dies verlangt.

§ 56.

Das Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909 (Reichs-Gesetzbl. S. 833) wird dahin geändert:

1. Im § 89 Abs. 1 wird an die Stelle von „ $\frac{1}{3}$ vom Hundert“

§ 56.

Das Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909 (Reichs-Gesetzbl. S. 833) wird dahin geändert:

1. Der Abs. 1 des § 89 erhält folgende Fassung:

§ 56.

Das Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909 (Reichs-Gesetzbl. S. 833) wird dahin geändert:

1. Der Abs. 1 des § 89 erhält folgende Fassung:

Entwurf.

gesetzt „ $\frac{2}{3}$ vom Hundert“. Die Abs. 6 und 7 daselbst werden gestrichen.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Von einem Grundstück, das auf Grund von Vorschriften gebunden ist, die nach den Artikeln 57, 58, 59 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche von den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt bleiben, ist im voraus in Zeitabschnitten von dreißig Jahren eine Abgabe von $\frac{2}{3}$ vom Hundert des zur Zeit der Fälligkeit nach den Bestimmungen des § 16 des Erbschaftssteuergesetzes vom 3. Juni 1906 (Reichs-Gesetzbl. S. 620) zu ermittelnden Wertes zu entrichten. Dies gilt auch dann, wenn die Familie des Grundstücksinhabers als Eigentümerin des Grundstücks anzusehen ist. Der Landesfürst und die Landesfürstin sind von der Entrichtung der Abgabe befreit.

Die Abs. 2, 3, 4, 5 wie in dem Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909.

Die Abs. 6 und 7 des § 89 werden gestrichen.

Dem Abs. 8 des § 89 ist beizufügen:

Dritte im Sinne dieser Vorschrift sind auch die Agnaten des Grundstücksinhabers.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

Von einem Grundstück, das auf Grund von Vorschriften gebunden ist, die nach den Art. 57 Abs. 2, 58, 59 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche von den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt bleiben, ist im voraus in Zeitabschnitten von dreißig Jahren eine Abgabe von $\frac{2}{3}$ vom Hundert des zur Zeit der Fälligkeit nach den Bestimmungen des § 16 des Erbschaftssteuergesetzes vom 3. Juni 1906 (Reichs-Gesetzbl.

S. 620) zu ermittelnden Wertes zu entrichten. Dies gilt auch dann, wenn die Familie des Grundstücksinhabers als Eigentümerin des Grundstücks anzusehen ist. Der Landesfürst und die Landesfürstin sind von der Entrichtung der Abgabe befreit.

Die Abs. 2, 3, 4, 5 wie in dem Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909.

Die Abs. 6 und 7 des § 89 werden gestrichen.

Dem Abs. 8 des § 89 ist beizufügen:

Dritte im Sinne dieser Vorschrift sind auch die Agnaten des Grundstücksinhabers.

2. An die Stelle des § 90 treten folgende Vorschriften:

Bei Veräußerungen, die in die Zeit vom 12. April 1910 bis 31. März 1912 fallen, wird zu der in Tarifnummer 11 vorgesehenen Abgabe ein Zuschlag bis zu einhundert vom Hundert dieser Abgabe

2. An die Stelle des § 90 tritt folgende Vorschrift:

Zu der in Tarifnummer 11 des Reichsstempelgesetzes vorgesehenen Abgabe wird bis zum 1. Juli 1914 ein Zuschlag von einhundert vom Hundert erhoben.

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission in zweiter Lesung.

Erreicht nach dem Durchschnitt der vorhergehenden beiden Rechnungsjahre der jährliche Anteil des Reichs am Ertrage der Zuwachssteuer nach der Feststellung des Bundesrats den Betrag von 25 Mill. Mk. nicht, so kommt der Zuschlag erst mit dem 1. Juli des Jahres in Wegfall, in welchem diese Voraussetzung eintritt.

Nach Wegfall des Zuschlags wird der Steuersatz in Tarifnummer 11 von sechs zu sechs Jahren durch den Bundesrat einer Nachprüfung unterzogen. Übersteigt innerhalb des sechsjährigen Zeitraums der durchschnittliche Jahresanteil des Reichs am Ertrage der Zuwachssteuer den Betrag von 25 Mill. Mk., so ist der Steuersatz in Tarifnummer 11 mit Wirkung vom Beginne der Feststellung folgenden Rechnungsjahrs für die folgenden sechs Jahre nach näherer Bestimmung des Bundesrats entsprechend herabzusetzen.

insoweit erhoben, als sich in dem gegebenen Falle nicht eine Zuwachssteuer in Höhe von einhundert vom Hundert der in Tarifnummer 11 vorgesehenen Abgabe ergibt.

Nach dem 31. März 1912 wird der Steuersatz in Tarifnummer 11 von drei zu drei Jahren durch den Bundesrat einer Nachprüfung unterzogen. Übersteigt innerhalb des dreijährigen Zeitraums der durchschnittliche Jahresanteil des Reichs am Ertrage der Zuwachssteuer den Betrag von 20 Mill. Mk., so ist der Steuersatz in Tarifnummer 11 mit Wirkung vom Beginne der Feststellung folgenden Rechnungsjahrs für die folgenden sechs Jahre nach näherer Bestimmung des Bundesrats entsprechend herabzusetzen.

2. die Befreiungsvorschrift am Schlusse der Tarifnummer 11 erhält folgende Fassung:

Befreit sind auf Antrag

1. Grundstücksübertragungen der in

3. die Befreiungsvorschrift am Schlusse der Tarifnummer 11 erhält folgende Fassung:

Befreit sind auf Antrag

1. Grundstücksübertragungen der in



Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

a und d dieser Tarifnummer bezeichneten Art, wenn der stempelpflichtige Betrag — und im Falle einer Teilveräußerung der Wert des Gesamtgrundstücks — bei bebauten Grundstücken 20 000 Mk., bei unbebauten Grundstücken 5000 Mk. nicht überschreitet.

Die Steuerfreiheit tritt nur ein, wenn weder der Erwerber und sein Ehegatte im Durchschnitt der letzten drei Jahre ein Jahreseinkommen von mehr als 2000 Mk. gehabt haben, noch einer von ihnen den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt. Bezieht der Erwerber von einem anderen auf Grund gesetzlicher Vorschrift seinen Unterhalt, so ist die Steuerfreiheit nur zu gewähren, wenn deren Voraussetzungen auch in der Person des andern vorhanden sind.

Auf Beurkundungen von Übertragungen der Rechte des Erwerbers finden die unter a Abs. 2 Satz 1 dieser Tarifnummer vorgesehenen Beschränkungen der Steuerpflicht keine Anwendung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

a und d dieser Tarifnummer bezeichneten Art, wenn der stempelpflichtige Betrag — und im Falle einer Teilveräußerung der Wert des Gesamtgrundstücks — bei bebauten Grundstücken 20 000 Mk., bei unbebauten Grundstücken 5000 Mk. nicht überschreitet.

Die Steuerfreiheit tritt nur ein, wenn weder der Erwerber und sein Ehegatte im Durchschnitt der letzten drei Jahre ein Jahreseinkommen von mehr als 2000 Mk. gehabt haben, noch einer von ihnen den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt. Bezieht der Erwerber von einem anderen auf Grund gesetzlicher Vorschrift seinen Unterhalt, so ist die Steuerfreiheit nur zu gewähren, wenn deren Voraussetzungen auch in der Person des andern vorhanden sind.

Auf Beurkundungen von Übertragungen der Rechte des Erwerbers finden die unter a Abs. 2 Satz 1 dieser Tarifnummer vorgesehenen Beschränkungen der Steuerpflicht keine Anwendung.

Im Sinne dieser Vorschrift gelten auch solche Grundstücke als unbebaut, auf

Entwurf.

Beschlüsse der Kommission
in erster Lesung.

Beschlüsse der Kommission
in zweiter Lesung.

denen sich Gartenhäuser, Schuppen, Lagerstätten und ähnliche zu vorübergehenden Zwecken dienende Baulichkeiten befinden. Hausgärten und Hofräume, die ihrer Lage und Zweckbestimmung nach zu einem bebauten Grundstück gehören, sind als unbebaut nur anzusehen, wenn sie — einzeln oder in ihrer Gesamtheit — nach den örtlichen Verhältnissen als Bauplätze in Betracht kommen.

2. Eigentumsveränderungen, denen sich die Beteiligten aus Gründen des öffentlichen Wohles zu unterwerfen gesetzlich verpflichtet sind.

2. Eigentumsveränderungen, denen sich die Beteiligten aus Gründen des öffentlichen Wohles zu unterwerfen gesetzlich verpflichtet sind.

§ 57.

Dieses Gesetz tritt mit dem in Kraft.

Mit diesem Tage treten die Vorschriften der Landesgesetze und die Satzungen der Gemeinden und Gemeindeverbände, welche die Besteuerung des Zuwachses bei der Veräußerung von Grundstücken betreffen, mit der Maßgabe außer Kraft, daß die vor dem 1. April 1910 eingetretenen Rechtsvorgänge auch dann nach diesen Gesetzen und Satzungen der Zuwachsteuer unterliegen, wenn das Verfahren zur Feststellung der Steuer erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Abschluß kommt.

Urkundlich usw.

Gegeben usw.

§ 57.

Dieses Gesetz tritt mit dem in Kraft.

Mit diesem Tage treten die Vorschriften der Landesgesetze und die Satzungen der Gemeinden und Gemeindeverbände, welche die Besteuerung des Zuwachses bei der Veräußerung von Grundstücken betreffen, mit der Maßgabe außer Kraft, daß die vor dem 1. April 1910 eingetretenen Rechtsvorgänge auch dann nach diesen Gesetzen und Satzungen der Zuwachsteuer unterliegen, wenn das Verfahren zur Feststellung der Steuer erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Abschluß kommt.

Auf gebundene Grundstücke im Sinne des § 89 des Reichsstempelgesetzes vom 15. Juli 1909 findet dieses Gesetz, vorbehaltlich der Vorschriften des § 56, keine Anwendung.

Urkundlich usw.

Gegeben usw.

§ 57.

Dieses Gesetz tritt mit dem in Kraft.

Mit diesem Tage treten die Vorschriften der Landesgesetze und die Satzungen der Gemeinden und Gemeindeverbände, welche die Besteuerung des Zuwachses bei der Veräußerung von Grundstücken betreffen, mit der Maßgabe außer Kraft, daß die vor dem 12. April 1910 eingetretenen Rechtsvorgänge auch dann nach diesen Gesetzen und Satzungen der Zuwachsteuer unterliegen, wenn das Verfahren zur Feststellung der Steuer erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Abschluß kommt.

Urkundlich usw.

Gegeben usw.

2. Heimatschutz und Denkmalpflege.

Polizeiverordnung, betreffend den Schutz der landschaftlich hervorragenden Gebietsteile des Kreises Teltow gegen bauliche Verunstaltung.

Auf Grund der §§ 137, 139 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 und der §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesetzes gegen die Verunstaltung landschaftlich hervorragender Gegenden vom 2. Juni 1902 (G.-S. S. 159) wird mit Zustimmung des Bezirksausschusses folgende Polizeiverordnung erlassen:

§ 1.

Die Anbringung solcher Reklameschilder und sonstiger Aufschriften und Abbildungen, welche das Landschaftsbild verunzieren, ist im Kreise Teltow für folgende, außerhalb der geschlossenen Ortschaften belegenen Gebiete verboten:

A. die Ufer:

- I. des Müggelsees bis auf eine Entfernung von 600 m von den Uferlinien, senkrecht in der Horizontale gemessen,
- II. des Langen Sees vom Wendenschloß bzw. der Tausendmeterecke bis zur Großen Krampe bzw. bis Schmöckwitz,
- III. der Großen Krampe,
- IV. des Zeuthener Sees,
 - zu II und IV bis auf eine Entfernung von 500 m von den Uferlinien, senkrecht in der Horizontale gemessen,
- V. der Seen zwischen der Dahme (bei Gussow) und dem Teupitzer See, und zwar:
 - a) von Gussow bis Prierosbrück das Südufer des Dolgensees und Westufer der Dahme bis auf eine Entfernung von 500 m von den Uferlinien, senkrecht in der Horizontale gemessen,
 - b) von Prierosbrück das Westufer der Dahme, des Schmölde-, Hölzerner-, Kleinköriser Sees bis zum Wege Prierosbrück — Forsthaus Dubrow-Wilhelminenhof, von Prieros das Ostufer vorbezeichneter Seen bis Kleinköris bis auf eine Entfernung von 500 m von den Uferlinien in der Horizontale gemessen,
 - c) des Teupitzer und Zemminsees bis auf eine Entfernung von 500 m von den Uferlinien, senkrecht in der Horizontale gemessen;

B. die Inseln im Teupitzer See;

C. die Ufer:

- VI. der Havel, von Schildhorn bis zur Glienicker Brücke bei Potsdam, und zwar bis auf eine Entfernung von 500 m von den Uferlinien senkrecht in der Horizontale gemessen;

- VII. des Grunewald-, Hundekehlen-, Riemeistersees, der Krummen Lanke und des Schlachtensees bis auf eine Entfernung von 300 m von den Uferlinien, senkrecht in der Horizontale gemessen. Soweit in geringerer Entfernung von den Uferlinien die Wetzlarer bzw. die Wannseebahn vorbeifährt, bilden diese die Grenze;
- D. die südöstlichen Ufer des Kleinen Wannsees, des Pohle-, des Stolper Sees und des Friedrich-Leopold-Kanals, und zwar bis zur Eisenbahn Berlin—Potsdam;
- E. das nördliche Ufer des Griebnitzsees vom Friedrich-Leopold-Kanal bis Klein-Glienicke bis auf eine Entfernung von 300 m von den Uferlinien, senkrecht in der Horizontale gemessen.

§ 2.

Bereits bestehende Anlagen der im § 1 genannten Art sind bis zum 1. April 1910 zu beseitigen.

§ 3.

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 1 und 2 werden mit Geldstrafe bis zu 60 Mk., an deren Stelle im Unvermögensfalle entsprechende Haftstrafe tritt, bestraft.

§ 4.

Diese Polizeiverordnung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Potsdam, den 22. Dezember 1909.

Der Regierungspräsident.

Auf Grund des § 8 des Gesetzes gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907 (G.-S. S. 260) wird mit Zustimmung des Bezirksausschusses folgendes vorgeschrieben:

§ 1.

Zur Ausführung von Bauten und baulichen Änderungen in den in vorstehender Polizeiverordnung vom heutigen Tage bezeichneten, außerhalb der Ortschaften belegenen Gebieten des Kreises Teltow kann die baupolizeiliche Genehmigung versagt werden, wenn dadurch das Landschaftsbild gröblich verunstaltet werden würde und dies durch die Wahl eines anderen Bauplatzes oder eine andere Baugestaltung oder die Verwendung anderen Baumaterials vermieden werden kann.

§ 2.

Diese Vorschrift tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Potsdam, den 22. Dezember 1909.

Der Regierungspräsident.

B. 47

Veröffentlicht.

Berlin, den 4. Januar 1910.

Der Landrat. v. Achenbach.

3. Das Gemeindewahlrecht.

Die Verwahrung eines preußischen Magistrats gegen eine ungerechtfertigte Bevorzugung der Realsteuern.

An die Stadtverordneten-Versammlung

hier.

Die Stadtverordneten-Versammlung benachrichtigen wir ergebenst, daß wir bei eingehender Erwägung trotz erheblicher Bedenken zu unserem Bedauern nicht in der Lage gewesen sind, dem unsern wohl-erwogenen Vorschlag betreffend die Festsetzung der im Steuerjahre 1909/10 zu erhebenden Zuschläge zur Staatseinkommensteuer und zu den Realsteuern abändernden Beschlüsse der geehrten Versammlung vom 26. März d. J. die Zustimmung zu versagen, vielmehr diesem Beschlüsse, welcher unter Ablehnung der diesseitigen Anträge den Zuschlag zur Einkommensteuer auf 170 % der staatlich veranlagten Steuersätze — statt 165 % — und den Zuschlag zur Grund-, Gebäude- und Gewerbesteuer auf je 190 % — statt je 200 % — festgesetzt hat, mit Rücksicht darauf haben zustimmen müssen, daß durch ihn die Verteilungsregeln des § 54 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 formell nicht verletzt sind bzw. die vorgenommene anderweite Festsetzung sich im Rahmen der angeführten gesetzlichen Vorschrift bewegt. Wir haben dementsprechend den Etat der Kämmereikasse anderweit abgeschlossen und die Aufsichtsbehörde um Erteilung der Zustimmung zu dem bezüglichen Gemeindebeschlüsse ersucht.

Wenn wir hiernach auch formell nicht umhin gekonnt haben, dem Beschlüsse vom 26. März d. J. beizutreten, so vermögen wir doch materiell mit den schweren Bedenken nicht zurückzuhalten, welche wir gegen diesen Beschluß hegen und welche bereits in der Sitzung vom 26. v. Mts. sowohl vom Magistratstische aus, als auch von der Minderheit der Herren Stadtverordneten eingehend und ausführlich dargelegt worden sind. Wir halten es auch heute noch für eine offensichtliche Unbilligkeit und Ungerechtigkeit, daß der für das neue Steuerjahr erforderliche Steuer mehrbedarf von rund 65 000 Mk. mit rund 60 000 Mk. den Einkommensteuerepflichtigen und nur mit rund 5000 Mk. den Realsteuerepflichtigen aufgebürdet worden ist und halten eine derartige Verteilung jedenfalls nicht für vereinbar mit dem Sinne des Kommunalabgabengesetzes. Eine solche einseitig vom Standpunkte des Haus- und Grundbesitzes, sowie des Gewerbebetriebes diktierte Steuerverteilung muß vom höheren kommunalpolitischen Gesichtspunkte aus als ein schwerer Fehler, jedenfalls aber als eine bedauerliche Kurzsichtigkeit bezeichnet werden und es erscheint uns durchaus nicht ausgeschlossen, daß dadurch die bisherige erfreuliche Entwicklung unseres Gemeinwesens gehemmt und der Zuzug von steuerkräftigen Elementen nach unserer Stadt unterbunden und aufgehalten

werden wird, was doch gerade für den Haus- und Grundbesitz, sowie den Gewerbebetrieb von nachteiligem Einflusse sein würde.

Wenn wir trotzdem dem dortseitigen Beschlusse unsere Zustimmung nicht versagt haben, so ist es einerseits nur deshalb geschehen, weil, wie oben ausgeführt, der § 54 des Kommunalabgabengesetzes keine Handhabe bot, dem Beschlusse entgegenzutreten, andererseits aber, weil wir eine unliebsame weitere Verzögerung der Fertigstellung des Etats um mehrere Wochen vermeiden wollten.

Jedenfalls aber sehen wir uns nach der Sachlage zu der Erklärung genötigt, daß wir die Verantwortung für alle Folgen, welche etwa aus dem Mehrheitsbeschlusse der Stadtverordneten-Versammlung vom 26. v. Mts. sich ergeben könnten, ausdrücklich ablehnen und der geehrten Versammlung zuschieben müssen. Wir bitten ergebenst, von dieser Erklärung Notiz nehmen zu wollen.

Hirschberg, den 6. April 1909.

Der Magistrat.

Hartung.

4. Die Landfrage in den Kolonien.

Herrenloses Land in Togo.

Verordnung des Gouverneurs von Togo, betr. den Erwerb von Rechten an herrenlosem Lande.

Vom 5. September 1909.

Auf Grund des § 5 der Kaiserlichen Verordnung, betreffend die Rechte an Grundstücken in den deutschen Schutzgebieten, vom 21. November 1902 (Reichsgesetzbl. S. 203) wird mit Genehmigung des Reichskanzlers folgendes verordnet:

§ 1.

Rechte an herrenlosem Lande können nur mit Einwilligung des Gouverneurs erworben werden.

Der Gouverneur ist befugt, Bedingungen an die Einwilligung zu knüpfen.

§ 2.

Diese Verordnung tritt sofort in Kraft.

Lome, den 5. September 1909.

Der Gouverneur.

Graf Zech.

III. Literatur.

Natoli Fabrizio. L'imposta sull' incremento di valore del suolo urbano. Collezione di opere giuridiche e sociali. No. 4. Palermo 1908. Orazio Fiorenza 8^o, 238 Seiten, L. 8,—.

Das Buch bringt eine sorgsam gegliederte Untersuchung über die Zuwachssteuer, die nach Angabe des Verfassers auch für die Gesetzgebung Italiens bedeutsam geworden ist. Sig. Natoli untersucht zunächst die Höhe der unverdienten Wertsteigerungen bebauter und unbebauter Grundstücke, wobei er zahlreiche Angaben aus der deutschen und österreichischen Literatur, aus Damaschkes „Aufgaben der Gemeindepolitik“ sowie aus den Arbeiten von Voigt, Schwarz, Kunzmann u. a. verwertet. Aus seinem eigenen Vaterlande bringt er leider aber nur vereinzelt Beispiele. Er untersucht dann die Vorschläge von Adolf Wagner, Henry George und der deutschen Bodenreformer. Er weist besonders darauf hin, daß die deutschen Bodenreformer stets neben dem unverdienten Wertzuwachs auch einen unverschuldeten Minderwert anerkannt haben, für die Gesamtheit, soweit sie durch deren Maßnahmen herbeigeführt seien, eine Entschädigung zu gewähren habe (S. 89). Es folgt eine Untersuchung der Grundsteuer nach dem Ertrage für bebaute und unbebaute Grundstücke, eine Schilderung des Mißerfolges der preußischen Bauplatzsteuer und des Erfolges der Umsatzsteuer, wobei neben den Vorschlägen von Dr. Adickes für Frankfurt a. M. und den Berliner Projekten auch die Steuern von Weißensee, Pankow und Reinickendorf nicht unerwähnt bleiben (S. 162 u. 218). Schließlich wird die direkte Besteuerung des Mehrwertes des Bodens sowie deren Verhältnis zum Mehrwert an der Hand der deutschen Erfahrungen ausführlich geschildert. Der Verfasser weist die bekannten Einwände dagegen zurück (S. 220) und kommt zu dem Schlusse, daß die Besteuerung des Wertzuwachses jeder anderen Art der Besteuerung des Bodens unbestreitbar überlegen ist. Das beste System sieht Natoli in einer zweckmäßigen Vereinigung der periodischen Steuer mit einer Steuer, die bei Übertragung des Eigentums zahlbar ist, weil auf diese Weise die Unzuträglichkeiten vermieden werden können, die bei der vereinzelt Anwendung der einen oder der anderen Besteuerung entstehen können.

Das Buch, das bestimmt ist auf die Einführung dieser Steuern im Königreich Italien hinzuwirken, bietet dem Staatsmann oder Politiker reiches Material in übersichtlicher Form. Wir dürfen stolz auf die führende Rolle sein, die der sachkundige Verfasser unserem Vaterlande und den deutschen Bodenreformern auch auf diesem Gebiete zuerkannt hat.

Niederschönhausen.

H. Freese.

IV. Notizen.

Das New Yorker System der Grundwertermittlung. In New York wird bekanntlich seit Jahren der Boden getrennt von den Baulichkeiten abgeschätzt. Nachdem ich im Heft I Bd. V dieses Jahrbuches einige Daten aus dem Bericht der Schätzungskommission für 1907 bringen konnte, liegt heute der Bericht für 1909 vor, zusammen mit einem eingehenden Kartenmaterial, das einen vorzüglichen Einblick in die Arbeitsmethode der amtlichen Schätzungskommission gewährt.

Es ist erstaunlich, mit welcher Einfachheit und Übersichtlichkeit die praktischen Amerikaner die für uns Deutsche ungemein schwer erscheinende jährliche Abschätzung der nackten Bodenwerte durchführen.

Eine in den einfachsten Linien gehaltene Übersichtskarte gibt die Einteilung von Groß-New York in 90 Distrikte. Von diesen hat jeder sein Kartenblatt, auf dem die Häuserblocks verhältnismäßig klein, die Straßenzüge dagegen sehr breit eingezeichnet sind, um Raum für die Eintragung der gefundenen Schätzungszahlen zu bieten. Sie werden ermittelt per laufenden Fuß Straßenfront, bei einer Normaltiefe der Blocks von 100 Fuß, unter Außerachtlassung der Eckgrundstückwerte und werden deutlich sichtbar vor den Blocks an den verschiedenen Straßenfronten eingetragen. So gewährt jede Karte einen vorzüglichen Überblick und ein Vergleichsfeld für den Interessenten, wie es nicht besser gewünscht werden kann. Die Berechnung tiefer oder weniger tiefer Grundstücke geschieht auf Basis der gefundenen Einheitszahlen nach gewissen ganz einfachen Regeln, und bei noch nicht baureifen Flächen beziehen sich die Bodenwerte auf einen Acker (4050 qm).

Von der Einfachheit des angewandten Verfahrens kann man sich einen Begriff machen, wenn man hört, daß die Erläuterungen zu diesem großen Kartenwerk kaum 3 Druckseiten ausfüllen.

Hochinteressant ist ein Blick auf die Karte des New Yorker Geschäftsviertels. Da finden wir am Broadway und in Wallstreet die Zahl 22 500, d. h. dort kostet also der laufende Fuß Straßenfront bei 100 Fuß Tiefe 22 500 \$ oder rund gerechnet 93 000 Mk. per 100 Quadratfuß = 10 000 Mk. der qm, während sich im selben Distrikt auch Zahlen von 480 \$ finden.

In den billigeren Wohngegenden Brooklins, aber doch ganz im Herzen der Stadt, finden wir Preise wie 30, 20 und auch 10 \$ gleich 13,5, 9 und 4,5 Mk. der qm, und in einem entlegeneren, aber doch mit gutem Bahnanschluß versehenen Vorort Queens, steht baureifes Gelände mit nur 6 \$ notiert = 2,7 Mk. der qm. Das sind Zahlen, die für Berliner Verhältnisse sehr billig erscheinen, so daß wir hier eine ähnliche Entwicklung wie in London zu haben scheinen: ungeheure Werte im Mittelpunkt des Geschäftslebens und um die Behausungen der Begütertesten herum, aber stark abnehmende dort, wo die breiten Massen wohnen, ein Umstand, der wie kein anderer die Gerechtigkeit der Grundwertsteuern dartut. Wo bei einer Rate von 1,7% der Minderbemittelte für den Fuß Straßenfront seines Hauses nur 17 Cents zahlt, muß der Anwohner der 5th Avenue bei 10 000 \$ Wert auf den Fuß 170 \$ bezahlen und das große Geschäftshaus am Broadway sogar 382,5 \$, eine Quote, die sich noch dadurch wesentlich erhöht, daß die Straßenfronten der letzteren Kategorien ganz andere Dimensionen aufweisen als ein Arbeiterhaus. Wenn man damit die Wirkung

unserer Konsumsteuern vergleicht, die den Armen nicht nur relativ, sondern in manchen Fällen sogar absolut, schwerer belasten als den Reichen, dann begreift man kaum, woher jemand noch den Mut nehmen kann, die Grundwertsteuern zu bekämpfen.

Wie nicht anders zu erwarten, zeigen natürlich die Bodenwerte im verflossenen Jahre auf der ganzen Linie wieder eine starke Steigerung, wenn auch hin und wieder einige Rückgänge zu verzeichnen sind.

Eine Übersicht geben die nachstehenden Zahlen:

	Bevölkerung	Bodenwert \$	per Kopf \$	Gebäudewert \$	per Kopf \$
1906	4 152 800	3 367 233 746	811	1 959 179 364	472
1907	4 285 435	3 558 893 954	830	2 145 115 698	501
1908	4 422 685	3 843 165 587	869	2 298 334 522	519
1909	4 564 792	3 885 727 207	851	2 371 625 172	519

Aus diesen Bodenwerten zieht Groß-New York eine Einnahme von ca. 65 Mill. \$ oder rund 270 Mill. Mk.; sie bildet das Rückgrat des städtischen Haushaltes, und, da man wohl annehmen darf, daß diejenige Stelle, die dieses ganze Steuersystem leitet, ein Urteil abzugeben berechtigt ist über die Wirkung dieser Steuer, so möge hier noch angefügt werden, was der verdienstvolle Präsident der Schätzungskommission, Lawson Purdy, auf eine Umfrage der englischen Regierung für ihr Blaubuch geantwortet hat.

„Nach meiner Erfahrung kann ich es ohne Zögern aussprechen, daß sich bei genügenden Unterlagen und verständigem Vorgehen keine Schwierigkeiten ergeben, die Bodenwerte so zu bestimmen, daß sie keine Veranlassung zu berechtigten Klagen geben, jedenfalls genauer als die schätzungsweise Angabe irgend eines anderen Vermögensobjektes ... Gewöhnlich sind die Beanstandungen größer bei Einschätzung der Gebäude als beim Boden.

Die Wirkung der Realsteuern in New York, insofern sie auf den nackten Bodenwert fallen, entspricht ohne Zweifel dem, was John Stuart Mill, Edwin R. A. Seligmann und andere national-ökonomische Autoritäten behauptet haben, d. h. daß eine Grundsteuer, die der Eigentümer zu entrichten hat, die Mieten nicht erhöht, sondern den Bodenpreis ermäßigt. Wenn ein Grundstück verkauft wird, wird die Steuer kapitalisiert; der Verkaufspreis verringert sich dementsprechend und der neue Eigentümer merkt nichts von einer Last, so lange nicht eine neue Steuer erhoben wird. Jeder, der mit New Yorker Verhältnissen vertraut ist, wird zugeben, daß die Steuer zu einer besseren Ausnutzung des Bodens führt als es der Fall sein würde, wenn sie nicht bestände“.

A. Pohlman-Hohenaspe.

Das Deutsche Reich und das Erbbaurecht. Bis zum 1. Januar 1909 hat das Deutsche Reichsamt des Innern zum Erwerbe von Bauland zwecks Vergebung in Erbbaurecht an Baugenossenschaften sowie zur Herstellung von Straßen- und Entwässerungsanlagen auf dem erworbenen Gelände 5 474 245,62 Mk. aufgewendet. Es wurden insgesamt in 12 Orten 210 ha 62 a 45 qm erworben und hiervon bis Ende 1908 55 ha 64 a 8 qm zu Erbbaurecht vergeben. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt für 1 qm 1,93 Mk. Für Straßen- und Entwässerungsanlagen auf den Erbbaugrundstücken sind 1 403 763,09 Mk. aufgewendet worden.

Die Erwerbungen von Bauland und seine Vergebung zu Erbbaurecht für die Zwecke der Wohnungsfürsorge gestalteten sich im einzelnen wie folgt:

Lfde. Nr.	Lage des erworbenen Geländes	Dem Reichs-fiskus auf- gelassen am	Größe			Erwerbskosten		Kosten für Straßen- u. Entwässerungs- anlagen Mk.	Zu Erbbaurecht sind vergeben			an (Name des Erbbauberechtigten)
			ha	a	qm	insgesamt Mk.	für 1 qm Mk.		ha	a	qm	
1.	Brunsbüttel—Eddelaker —Koog	26. VIII. 1904	6	66	68	54 125,45	0,81	276,80	4	96	36	Spar- und Bauverein für den Kaiser Wilhelm-Kanal, Bezirk Brunsbüttel, e. G. m. b. H.
2.	Danzig (Schellmühl) . .	18. VIII. 1906	104	73	64 ¹⁾	680 469,71	0,65	654 981,00	4	40	72	Wohnungsgenossenschaft Neuschottland, e. G. m. b. H. in Danzig.
3.	Dresden—Löbtau . . .	21. VII. 1902	—	82	40	242 880,00	29,48	66 789,94	—	82	40	Dresdener Spar- und Bauverein, e. G. m. b. H. in Dresden.
4.	Duisburg	{ 20. III. 1906, 12. II. 1907, 5. VII. 1907 u. 30. VI. 1908 }	2	84	35	214 201,13	7,53	18 010,00	1	28	50	Beamtenwohnungsverein zu Duisburg, e. G. m. b. H.
5.	Duisburg—Berck . . .	{ 28. IV. 1904 u. 13. IV. 1905 }	1	48	24	105 326,87	7,11	2 130,07	—	78	44	Beamtenwohnungsverein zu Ruhrort, e. G. m. b. H. in Duisburg-Ruhrort.
6.	Holtenuau	{ 19. II. u. 13. V. 1903 }	7	21	57	99 310,11	1,38	88 570,18	3	94	49	Bauverein für den Kaiser Wilhelm-Kanal, Bezirk Holtenuau, e. G. m. b. H.
7.	Kiel	{ 13. IV. 1904 u. 5. I. 1905 }	11	20	17	593 405,49	5,30	15 495,41	2	51	14	Beamtenwohnungsver. zu Kiel, e. G. m. b. H.
8.	Leipzig (Schönefeld) .	8. XI. 1904	8	—	—	891 865,55	11,15	27 505,57	8	—	—	Bauverein zur Beschaffung preiswerter Wohnungen in Leipzig, e. G. m. b. H.
9.	Metz (Sablon)	25. VI. 1908	1	40	42	133 685,85	9,52	—	—	—	—	—
10.	Neuende bei Wilhelms- haven	{ 29. VI. 1903 u. 18. VI. 1904 }	43	98	58	879 907,70	2,00	470 969,46	15	6	99	Bauverein Rüstringen, e. G. m. b. H. in Neuende.
11.	Pries, Kreis Eckernförde	{ 22. IV. 1904 u. 15. V. 1908 }	12	67	31	135 943,92	1,07	24 128,39	3	46	63	Evangelische Schulacht Neuende.
12.	Rendsburg (Gemarkung Rendsburg, Wester- rönfeld und Schacht Audorf)	25. V. 1903	9	59	9	39 360,75	0,41	34 906,27	9	59	9	Bauverein Friedrichsort, e. G. m. b. H. in Friedrichsort.
Zusammen			210	62	45	4 070 482,53	1,93	1 403 763,09	55	64	08	

¹⁾ Als Bauland sind 71 ha 29 a 51 qm geeignet.