

Beilage 2654

Der Bayerische Ministerpräsident

An den

Herrn Präsidenten des Bayerischen Landtags

Betrifft:

Gesetz über die Grundsteuerfreiheit
und Gebührenfreiheit für den sozialen
Wohnungsbaun

Auf Grund Beschlusses des Ministerrats vom
4. Juli 1949 erlaube ich um weitere verfassungsmäßige
Behandlung des obenbezeichneten Entwurfs.

München, den 5. Juli 1949

(gez.) Dr. Chard,
Bayerischer Ministerpräsident

Entwurf eines Gesetzes

über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit
für den sozialen Wohnungsbaun

Der Landtag des Freistaates Bayern hat das fol-
gende Gesetz beschlossen, das nach Anhörung des Senats
hiermit bekanntgemacht wird.

§ 1

Allgemeines

Kleinwohnungsbauten genießen 10jährige Grund-
steuerbefreiung nach Maßgabe der folgenden Vorschrif-
ten, wenn sie erst nach dem 20. Juni 1948 begonnen
worden sind oder an diesem Tage höchstens im Rohbau
fertiggestellt waren und bis 31. März 1954 bezugsfertig
geworden sind oder bezugsfertig werden.

§ 2

Neubauten, die nur Kleinwohnungen enthalten

(1) Als Kleinwohnungsbauten im Sinne des § 1
gelten Gebäude, in denen die Wohnfläche der einzelnen
Wohnung 75 Quadratmeter nicht übersteigt.

(2) Als Wohnfläche gilt die gesamte Grundfläche
der abgeschlossenen Wohnung abzüglich der Wandstär-
ken. Hinzuzurechnen ist die Grundfläche voll ausgebau-
ter Räume in Dach- und Untergeschoßen, die nach ihrer
Zweckbestimmung in der Regel zu einer abgeschlossenen
Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gehören. Die
Grundfläche der Treppe ist auch dann nicht in Ansatz zu
bringen, wenn die Treppe in einen Wohnraum oder in
die Küche eingebaut ist.

(3) Werden Kleinwohnungen im Sinne des Ab-
satzes 1 auch zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken
benutzt, so ist die Grundsteuerbefreiung zu gewähren,
wenn nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche gewerb-
lichen oder beruflichen Zwecken dient.

(4) Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich nicht nur
auf das Gebäude als solches, sondern auch auf die
Grundfläche, auf der das Gebäude ruht (bebaute Grund-
fläche) und auf die zugehörigen Hofräume und Haus-
gärten. Ist die gesamte Grundfläche (bebaute Grund-
fläche) und auf die zugehörigen Hofräume und Haus-
12fache der bebauten Grundfläche, so gilt die Befreiung
nur bis zum 12fachen der bebauten Grundfläche. Die
über dieses 12fache hinausgehende Grundfläche unter-
liegt der Besteuerung (steuerpflichtiger Teil der Grund-
fläche).

(5) Bei Kleinsiedlungen, die als solche von der zu-
ständigen Behörde mit öffentlichen Mitteln oder durch
Übernahme von Bürgschaften gefördert werden oder als
solche anerkannt sind, erstreckt sich die Steuerbefreiung
auf die gesamte Grundfläche, auch wenn diese das
12fache der bebauten Grundfläche übersteigt.

§ 3

Neubauten, die neben Kleinwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume enthalten

Enthält ein neu errichtetes Gebäude teils Klein-
wohnungen im Sinne des § 2 Absatz 1 bis 3, teils
andere Wohnungen oder gewerbliche Räume, so wird
die Grundsteuer nur für den Teil des Grundstücks er-
hoben, der auf die anderen Wohnungen und die gewerb-
lichen Räume entfällt. Der grundsteuerpflichtige Teil
des Grundstücks ist bei Mietwohngrundstücken und bei
gemischtgenutzten Grundstücken nach dem Verhältnis der
Jahresrohmierte, bei Geschäftsgrundstücken und bei Ein-
familienhäusern nach dem Verhältnis des umbauten
Raumes zu ermitteln.

§ 4

Neugeschaffene Kleinwohnungen in bereits vorhandenen Gebäuden oder in wiederaufgebauten, kriegszerstörten Gebäuden

(1) Grundsteuerbefreiung nach § 1 genießen auch
solche Kleinwohnungen, die neu geschaffen werden
a) durch Anbauten oder Aufbauten (Aufstockungen) in
vorhandenen Gebäuden
b) durch Wiederinstandsetzung kriegsbeschädigter Ge-
bäude
c) durch Wiederherstellung kriegszerstörter Gebäude.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 darf die Wohn-
fläche der einzelnen Wohnung über 75 Quadratmeter,
jedoch nicht mehr als 100 Quadratmeter betragen, wenn
die größere Grundfläche durch technische Gegebenheiten
bedingt ist und diese Tatsache von der unteren Verwal-
tungsbehörde anerkannt ist.

§ 5

Beginn und Fortfall der Grundsteuerbefreiung

(1) Die Grundsteuerbefreiung beginnt mit dem
1. April, der auf das Kalenderjahr folgt, in dem das
Gebäude oder der Gebäudeteil bezugsfertig geworden ist.

(2) Fallen die Voraussetzungen für die Steuer-
befreiung innerhalb des Zeitraums, für den die Steuer-

Befreiung an sich gilt, weg, so entfällt die Befreiung mit dem Ablauf des Rechnungsjahres, in dem die Voraussetzungen fortgefallen sind.

§ 6

Bescheid des Finanzamts

Über die Grundsteuerbefreiung erteilt das Finanzamt, in dessen Bezirk das Gebäude gelegen ist, auf Antrag einen Bescheid.

§ 7

Grunderwerbsteuerfreiheit

Für den Erwerb von Grundstücken, auf denen ausschließlich Kleinwohnungsbauten im Sinne des § 2 errichtet werden, wird die Grunderwerbsteuer nicht erhoben. Die Grunderwerbsteuer ist jedoch zu entrichten, wenn das Grundstück nicht bis zum 31. März 1954 für den begünstigten Zweck verwendet worden ist.

§ 8

Gebührenfreiheit

(1) Alle zur Beschaffung von Kleinwohnungen (§§ 1 bis 4) erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen sind von allen Gebühren des Staates und sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit; die baren Auslagen der Behörden sind zu erlegen. Unter Verhandlungen im Sinne des Satzes 1 sind nicht zu verstehen Streitige Verfahren bei den ordentlichen Gerichten und Verwaltungsgerichtliche Verfahren.

(2) Die Befreiung nach Absatz 1 sind von der zuständigen Behörde ohne weitere Nachprüfung zu gewähren, wenn das Vorliegen der Voraussetzungen der Befreiung wie folgt nachgewiesen wird:

- a) Bei Bauvorhaben, die von Gemeinden, Gemeindeverbänden, sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts oder von als solche anerkannten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durchgeführt werden, durch eine Erklärung dieser Stellen, daß es sich um ein Geschäft oder eine Verhandlung zur Durchführung von Bauvorhaben im Sinne dieses Gesetzes handelt;
- b) in allen übrigen Fällen durch eine Bestätigung der unteren Verwaltungsbehörde oder durch Vorlage des Bewilligungsbescheides, durch den für das Bauvorhaben eine Beihilfe aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden ist.

§ 9

Inkrafttreten

(1) Das Gesetz tritt mit Wirkung vom 1. April 1949 in Kraft.

(2) Das B. Staatsministerium der Finanzen erläßt im Benehmen mit dem B. Staatsministerium des Innern die zum Vollzug erforderlichen Bestimmungen.

Begründung

Im allgemeinen

Der soziale Wohnungsbau wird im Hinblick auf die ungeheure Wohnungsnot, die auf unserem Volke lastet, mit Recht als eine der vordringlichsten Aufgaben der Finanzpolitik betrachtet. Bei unserer Kapitalarmut stößt aber leider die Finanzierung eines entsprechenden Bauprogramms auf die größten Schwierigkeiten. Dies gilt um so mehr, als die Baukosten über die allgemeine Teuerung hinaus eine außerordentliche Steigerung erfahren haben. Die Maßnahmen, die von Seiten des Staates zur Förderung des Wohnungsbaues zu ergreifen sind, müssen sich nach Auffassung der Bayerischen Staatsregierung in einer zweifachen Richtung bewegen: Einerseits müssen von der öffentlichen Hand unmittelbar Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt werden. In dieser Hinsicht ist auf das vom Landtag beschlossene Gesetz über eine Baunotabgabe zu verweisen. Andererseits muß durch gesetzliche Maßnahmen die Privatinitiative angeregt und gefördert werden. In Betracht kommen insbesondere steuerliche Vergünstigungen. Für das Gebiet der Einkommensteuer und der Körperschaftsteuer wird auf den § 7 e des Zweiten Gesetzes zur vorläufigen Neuordnung von Steuern vom 20. April 1949 (WiStVBl. S. 69) Bezug genommen. Nach dieser Vorschrift können Steuerpflichtige, die den Gewinn auf Grund ordnungsmäßiger Buchführung ermitteln, Zuschüsse oder unverzinsliche Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaues im Jahre der Hingabe als Betriebsausgabe absetzen, wenn die Zuschüsse oder Darlehen gegeben werden an

- a) gemeinnützige Wohnungsunternehmen,
- b) Organe der staatlichen Wohnungspolitik,
- c) gemeinnützige Siedlungsunternehmen,
- d) zur Ausgabe von Heimstätten zugelassene Unternehmen,
- e) sonstige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen und private Bauherren, soweit durch Zuschüsse oder unverzinsliche Darlehen der Bau von Wohnungen gefördert wird, die hinsichtlich der Größe, Ausstattung und Miete (Mietwert) den Vorschriften entsprechen, die für die unter Buchstaben a) bis d) genannten Unternehmen gelten. Der Nachweis hierfür wird durch eine Bescheinigung der für das Wohnungswesen zuständigen mittleren Verwaltungsbehörde erbracht.

Bei der Höhe der Steuerätze der Einkommensteuer und der Körperschaftsteuer bedeutet diese Vorschrift für gewerbliche Betriebe vielfach einen entscheidenden Anreiz, Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen durch den vorliegenden Gesetzentwurf weitere Steuervergünstigungen neu geschaffen werden. Der Bayer. Landtag hat durch Beschluß vom 24. Februar 1949 die bayerische Staatsregierung ersucht, dem Landtag „umgehend einen Gesetzentwurf über Gebühren- und Steuerfreiheit bei Wohnungsbauten unter besonderer Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaues“ vorzulegen. Auch der Bayer. Senat hat am 3. März 1949 die bayerische Staatsregierung ersucht, „umgehend gesetzliche Maßnahmen einzuleiten, die geeignet sind, die Baufreudigkeit der privaten, genossenschaftlichen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauträger zur Errichtung von Kleinwoh-

nungen zu wecken und zu steigern". Als Sofortmaßnahme werden u. a. weitgehende Steuerbegünstigungen und eine 10jährige Grundsteuerbefreiung empfohlen.

Entsprechend diesen Beschlüssen des Bayer. Landtags und Senats ist der vorliegende Gesetzentwurf ausgearbeitet worden. Der Gesetzentwurf sieht folgende Maßnahmen vor:

1. 10jährige Grundsteuerfreiheit beim Bau von Kleinwohnungen einschließlich solcher Kleinwohnungen, die in bereits vorhandenen Gebäuden oder beim Wiederaufbau von kriegszerstörten Gebäuden geschaffen werden;
2. Grunderwerbsteuerfreiheit für den Erwerb von Grundstücken, auf denen ausschließlich Kleinwohnungen errichtet werden;
3. Gebührenfreiheit für den Kleinwohnungsbau.

Das Kernstück des Gesetzentwurfs ist die 10jährige Grundsteuerbefreiung für neugeschaffene Kleinwohnungen. Die Grundsteuerbelastung beträgt je nach der Höhe der gemeindlichen Hebesätze etwa 12 bis 16 v. H. der Miete. Durch eine 10jährige Grundsteuerbefreiung wird die Beschaffung und Tilgung des Baukapitals wesentlich erleichtert. Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit geschaffen, tragbare Mieten festzusetzen.

Durch die Einführung einer Grunderwerbsteuerbefreiung soll die Beschaffung des Baugrundes verbilligt werden. Die Grunderwerbsteuer beträgt 7 v. H. des Kaufpreises.

Die Herstellung von Kleinwohnungen ist auch mit einer Reihe von Gebühren belastet (Gerichtskosten für die Auflassung des Grundstücks und Eintragung von Hypotheken, Katastergebühren, Messungengebühren, baupolizeiliche Gebühren). Die Verteuerung der Gesamtherstellungskosten eines Gebäudes durch diese Gebühren ist von Fall zu Fall verschieden. Sie beträgt aber immerhin mehrere hundert Mark für das Gebäude. Diese Gebühren sollen bei Kleinwohnungsbauten nicht erhoben werden.

Zur Frage der Zuständigkeit des Bayer. Landtags für den Erlass des vorgeschlagenen Gesetzes wird bemerkt:

Nach Artikel 105 Abs. 2 Ziff. 3 der Bonner Verfassung hat der Bund die konkurrierende Gesetzgebung über die Realsteuern mit Ausnahme der Festsetzung der Hebesätze. Bei der Grundsteuer könnte der Bund die Gesetzgebung nur ausüben, wenn er diese Steuern ganz oder zum Teil zur Deckung der Bundesausgaben in Anspruch nehmen würde oder wenn die Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 der Verfassung vorliegen würden. Beides ist nicht der Fall. Das Grundsteuergesetz vom 1. Dezember 1936 (RGBl. I S. 986), das nach Art. 125 Bundesrecht geworden ist, kann im Wege der Landesgesetzgebung ergänzt und geändert werden.

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer mit örtlich begrenztem Wirkungsbereich (Art. 105 Abs. 2 Ziff. 1 der Bonner Verfassung). Das Gesetzgebungsrecht über diese Steuer steht dem bayerischen Staat in vollem Umfange zu. Auch für eine Änderung des Gebühren- und Kostenrechts besteht die ausschließliche Zuständigkeit Bayerns.

Im besonderen

Zu § 1:

Vorgesehen ist eine 10jährige Grundsteuerbefreiung für Kleinwohnungsbauten, die bis zum 31. März 1954

bezugsfertig werden. Unsprüchlich war beabsichtigt, die Vergünstigung nur für solche Kleinwohnungsbauten zu gewähren, die erst nach dem Währungsstichtag begonnen wurden. Im Bayer. Wiederaufbaurat ist jedoch darauf hingewiesen worden, daß zahlreiche Kleinwohnungsbauten, insbesondere von gemeinnützigen Baugenossenschaften, schon vor der Währungsreform begonnen und bis zum Rohbau gediehen waren; eine Fertigstellung war nicht mehr möglich, weil die Mittel nicht ausreichten. Man müsse auch diese Bauten in die Vergünstigung mit einbeziehen. Entsprechend diesem Vorschlag ist vorgesehen, daß die 10jährige Grundsteuerbefreiung auch für solche Kleinwohnungsbauten gilt, die am Währungsstichtag höchstens im Rohbau fertig waren. Sofern allerdings die Kleinwohnungsbauten schon vor dem Währungsstichtag über den Rohbau hinaus gediehen waren, liegt kein Anlaß vor, die Grundsteuerfreiheit zu gewähren, weil der größte Teil der Baukosten mit Reichsmark bezahlt worden ist. Daß sich in Grenzfällen Härten ergeben können, ist nicht zu vermeiden.

Bezugsfertig ist ein Gebäude dann, wenn der Bau und die Wohnungen soweit gefördert sind, daß den zukünftigen Bewohnern des Hauses zugemutet werden kann, das Haus zu beziehen und darin zu wohnen. Wann dieser Zeitpunkt gegeben ist, ist nach der Auffassung des Verkehrs zu beurteilen. Auf die Genehmigung der Baupolizeibehörde zum Beziehen eines Hauses kommt es nicht an (zu vgl. Urteil des RG. vom 19. Mai 1933 — RGBl. 1933 S. 866 —).

Zu § 2:

Hier ist der Begriff des Kleinwohnungsbauens festgelegt. Als Kleinwohnungsbauten im Sinne dieses Gesetzes gelten Gebäude, in denen die Wohnfläche der einzelnen Wohnung 75 Quadratmeter nicht übersteigt. Es wird darauf hingewiesen, daß im § 4 Abs. 2 für die Fälle des Wiederaufbaus von kriegsbeschädigten oder kriegszerstörten Gebäuden oder des Ausbaus von bereits vorhandenen Gebäuden eine Wohnfläche bis zu 100 Quadratmetern je Wohnung zugelassen werden kann, wenn die größere Wohnfläche durch technische Gegebenheiten bedingt ist und diese Tatsache von der unteren Verwaltungsbehörde anerkannt wird.

§ 2 Abs. 2 schreibt vor, wie die Wohnfläche zu berechnen ist. Diese Vorschrift ist eng angelehnt an die Vorschrift, die schon bisher für die Berechnung der Wohnfläche der von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erstellten Wohnungen galt (zu vgl. § 10 Abs. 3 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 — RGBl. I S. 1012 —). Eine Abweichung von dieser Regelung besteht lediglich insofern, als es an Stelle „abzüglich der Stärke der verputzten Wände“ im Entwurf heißt: „abzüglich der Wandstärke“. Durch diese Änderung wird erreicht, daß die Wohnfläche aus den Rohbaummaßen festgestellt werden kann. In den Durchführungsbestimmungen wird klargestellt werden, daß die Rohbaumasse bei verputzten Räumen um 2,5 % erhöht werden, um den Verputz auszugleichen.

§ 2 Abs. 3 regelt den Fall, daß die Kleinwohnung auch zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken benutzt wird. Beispiele: ein Handwerker, ein Arzt, ein Rechtsanwalt übt seinen Beruf in der Wohnung aus; in einer Wohnung ist ein Milchladen untergebracht usw. Die Grundsteuerbefreiung wird in diesen Fällen gewährt,

wenn nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche der Kleinwohnung gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

§ 2 Abs. 4 sieht vor, daß sich die Grundsteuerbefreiung auch auf den Grund und Boden, auf dem der Kleinwohnungsbau errichtet wird, erstreckt. Wenn allerdings die gesamte Grundfläche größer ist als das 12fache der bebauten Grundfläche, so gilt die Steuerbefreiung nur bis zum 12fachen der bebauten Grundfläche. Der darüber hinausgehende Teil der Grundfläche ist steuerpflichtig. Diese Regelung entspricht dem § 8 der Durchführungs-VO. über die Steuerbefreiung für neu errichtete Kleinwohnungen und Eigenheime vom 26. Oktober 1933 (RGBl. I S. 773, RSBl. 1933 S. 1121).

Beispiel:

Größe der gesamten Grundfläche	2000 qm
Größe der bebauten Grundfläche	100 qm
Größe der steuerbefreiten Grundfläche (100 qm × 12) =	1200 qm
Größe der steuerpflichtigen Grundfläche (2000 qm — 1200 qm) =	800 qm
Wert der gesamten Grundfläche	20 000 DM
Verhältnis der Größe des steuerpflichtigen Teils (800 qm) zur Größe der gesamten Grundfläche (2000 qm) = 800/2000 oder $\frac{2}{5}$. Als Wert des steuerpflichtigen Teils der Grundfläche gelten also $\frac{2}{5}$ von 20 000 DM =	8 000 DM

Für Kleiniedlungen gilt diese Beschränkung hinsichtlich der Grundfläche nicht (§ 4 Abs. 5).

Zu § 3:

Hier sind die Fälle behandelt, in denen in einem neu errichteten Gebäude sowohl Kleinwohnungen als auch größere Wohnungen oder gewerbliche Räume enthalten sind. Die Grundsteuerbefreiung wird in diesem Fall nur für den Teil des Grundstücks gewährt, der auf die Kleinwohnungen entfällt.

Für die Ermittlung des steuerpflichtigen Teils eines Grundstücks wird unterschieden zwischen Mietwohngrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken einerseits und Geschäftsgrundstücken und Einfamilienhäusern andererseits. Bei den Mietwohngrundstücken und den gemischtgenutzten Grundstücken wird der steuerpflichtige Teil des Grundstücks nach dem Verhältnis der Jahresrohmiete ermittelt; bei Geschäftsgrundstücken und Einfamilienhäusern wird der steuerpflichtige Teil nach dem Verhältnis des umbauten Raumes festgestellt.

Wegen der Begriffe Mietwohngrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke und Einfamilienhäuser wird auf den § 32 der Durchführungs-VO. zum Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935 (RGBl. I S. 81, RSBl. S. 189) Bezug genommen.

Der Begriff „umbauter Raum“ wird in den Durchführungsbestimmungen näher umschrieben. Es wird insbesondere bestimmt, ob und inwieweit Kellerräume und Dachräume einzubeziehen sind.

Beispiele:

1. Mietwohngrundstück

Ein neu errichtetes Gebäude enthält neben Kleinwohnungen eine Wohnung, die mehr als 75 qm Wohnfläche umfaßt. Die Jahresroh-

miete (§ 34 RBewWB.) für das gesamte Gebäude beträgt 4000 DM. Hiervon entfallen auf die Kleinwohnungen 3000 DM ($\frac{3}{4}$), auf die größere Wohnung 1000 DM ($\frac{1}{4}$). Der Einheitswert für das Grundstück ist auf 38 000 DM festgesetzt worden. Grundsteuerfrei sind $\frac{3}{4}$ von 38 000 DM = 28 500 DM.

2. Geschäftsgrundstück

Ein neu errichtetes Gebäude enthält in der Hauptsache Geschäfts- und Büroräume. Nur im 2. Stock sind Kleinwohnungen eingebaut. Der Einheitswert für das Grundstück beträgt 60 000 DM (gemeiner Wert). Von dem umbauten Raum entfallen $\frac{1}{10}$ auf die Geschäfts- und Büroräume, $\frac{1}{10}$ auf die Kleinwohnungen. Grundsteuerfrei ist $\frac{1}{10}$ des Einheitswerts (60 000 DM) = 6000 DM.

Zu § 4:

Während in den §§ 2 und 3 die steuerliche Behandlung von Neubauten geregelt ist, behandelt der § 4 die Grundsteuerbegünstigung bei neugeschaffenen Kleinwohnungen in bereits vorhandenen Gebäuden sowie in wieder aufgebauten, kriegszerstörten Gebäuden.

Neuschaffung von Kleinwohnungen durch Anbauten oder Aufbauten (Aufstockungen) in bereits vorhandenen Gebäuden

Hier ist zunächst zu prüfen, ob durch den Anbau oder Aufbau die Voraussetzungen für eine Fortschreibung des Einheitswerts gegeben sind. Wenn die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung nicht vorliegen, ist weiter nichts zu veranlassen, weil die durch Anbau oder Aufbau neugeschaffenen Kleinwohnungen an sich steuerfrei bleiben. Sind dagegen die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung gegeben, so ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem bisher festgesetzten Einheitswert und dem im Wege der Wertfortschreibung neu festgestellten Einheitswert grundsteuerfrei.

Beispiel:

Der Einheitswert für ein Mietwohngrundstück ist zum 1. Januar 1935 auf 50 000 RM festgesetzt worden. Durch Ausbau des Dachgeschosses werden im Jahre 1949 in dem Gebäude 2 Kleinwohnungen geschaffen. Der Einheitswert wird im Wege der Wertfortschreibung auf den 1. Januar 1950 auf 57 000 DM festgestellt. Die Grundsteuer ist aus dem bisherigen Einheitswert (50 000 DM) zu erheben.

Neuschaffung von Kleinwohnungen durch Wiederinstandsetzung kriegsbeschädigter Gebäude

Für die kriegsbeschädigten Gebäude findet zum 21. Juni 1948 eine Wertfortschreibung nach dem Gesetz betr. Fortschreibung und Nachfeststellung von Einheitswerten des Grundbesitzes auf den 21. Juni 1948 vom 10. März 1949 (WiGWB. 1949 S. 25, ZWB. 1949 S. 152) statt. Wenn ein solches Gebäude nach dem

21. Juni 1948 wieder instandgesetzt worden ist, so bleibt der Teil des Einheitswerts, der auf die neugeschaffenen Kleinwohnungen entfällt, grundsteuerfrei.

Beispiel:

Der Einheitswert für ein Mietwohngrundstück ist zum 1. Januar 1935 auf 70 000 RM festgesetzt worden. Das Gebäude hat einen Kriegsschaden erlitten (Zerstörung des Daches und des obersten Stockwerks). Der Kriegsschaden war am 21. Juni 1948 noch nicht behoben. Im Wege der Wertfortschreibung ist der Einheitswert für den 21. Juni 1948 auf 55 000 DM ermäßigt worden. Im Jahre 1949 ist das Gebäude wieder instandgesetzt worden; es wurden 4 Kleinwohnungen geschaffen. Der Einheitswert auf den 1. Januar 1950 ist auf 75 000 DM fortgeschrieben worden. Grundsteuerfrei bleibt der Teil des Einheitswerts (75 000 DM), der auf die neugeschaffenen Kleinwohnungen nach dem Verhältnis der Jahresrohmierte entfällt.

Neuschaffung von Kleinwohnungen durch Wiederherstellung kriegszerstörter Gebäude

Für die kriegszerstörten Gebäude wird nach dem Gesetz vom 10. März 1949 der Einheitswert auf den 21. Juni 1948 fortgeschrieben. Als Einheitswert wird der Wert des Grund und Bodens angesetzt. Wenn ein kriegszerstörtes Gebäude nach dem 21. Juni 1948 wieder aufgebaut wird, so sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- a) In dem wieder aufgebauten Grundstück sind nur Kleinwohnungen enthalten. In diesem Fall ist das ganze Grundstück einschließlich des Grund und Bodens grundsteuerfrei. Eine Ausnahme besteht nur für den Fall, daß die zum Grundstück gehörende Grundfläche größer ist als das 12fache der bebauten Grundfläche.

Beispiel:

Ein Mietwohngrundstück mit einem Einheitswert zum 1. Januar 1935 von 40 000 RM ist im Krieg zerstört worden. Der Einheitswert für das Grundstück ist auf den 21. Juni 1948 auf 8000 DM fortgeschrieben worden. Das Haus ist im Jahre 1950 wieder aufgebaut worden; es wurden nur Kleinwohnungen geschaffen. Der Einheitswert auf den 1. Januar 1951 ist auf 36 000 DM fortgeschrieben worden. Eine Grundsteuer wird für das Grundstück ab 1. April 1951 für die Dauer von 10 Jahren nicht erhoben; es bleibt also auch der Wert des Grund und Bodens außer Ansatz. Würde allerdings die Gesamtfläche des Grundstücks mehr als das 12fache der bebauten Grundfläche umfassen, so wäre der Teil der Grundfläche, der über das 12fache der bebauten Fläche hinausgeht, grundsteuerpflichtig.

- b) Das wieder aufgebaute Grundstück enthält neben Kleinwohnungen auch größere Wohnungen oder gewerbliche Räume. In diesem Falle ist der auf die Kleinwohnungen entfallende Teil des Einheitswerts grundsteuerfrei; der auf die größeren Wohnungen und die gewerblichen Räume entfallende Teil des Einheitswerts ist grundsteuerpflichtig. Für die Zerlegung des Einheitswerts in einen steuerpflichtigen und einen steuerfreien Teil ist § 3 Satz 2 entsprechend anzuwenden.

- c) Das wieder aufgebaute Gebäude enthält nur gewerbliche Räume und größere Wohnungen. In diesem Fall tritt eine Grundsteuerbefreiung bzw. Grundsteuerermäßigung nicht ein.

Zu § 5:

Diese Vorschrift regelt den Beginn und das Ende der Grundsteuerbefreiung.

Zu § 6:

Über die Grundsteuerbefreiung erhält der Steuerpflichtige auf Antrag vom Finanzamt einen Bescheid. Für das Rechtsmittelverfahren gelten die Vorschriften der Reichsabgabenordnung.

Zu § 7:

Hier ist die Befreiung von der Grunderwerbsteuer für Kleinwohnungsbauten geregelt. Die Grunderwerbsteuerbefreiung wird nur gewährt, wenn auf einem Grundstück ausschließlich Kleinwohnungsbauten errichtet werden. Voraussetzung für die Befreiung ist, daß die Kleinwohnungsbauten bis zum 31. März 1954 bezugsfertig werden. Die bereits bestehenden Befreiungsvorschriften des § 4 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 29. März 1940 (RGBl. I S. 585, RGBl. S. 377) bleiben unberührt.

Zu § 8:

Gebührenfreiheit wird gewährt für alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Beschaffung von Kleinwohnungen erforderlich sind.

Nicht erhoben werden:

1. Alle Gebühren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Eintragung des Eigentums im Grundbuch, Bestellung und Löschung von Hypotheken usw.) nach der Kostenordnung vom 25. November 1935 (RGBl. I S. 1371), ferner die Gebühren im Verfahren vor den Bauerngerichten gemäß der VO. vom 23. August 1948 (GBl. S. 195);
2. Verwaltungsgebühren nach dem Bayer. Kostengesetz vom 16. Februar 1921 (GBl. S. 134). Hierzu gehören insbesondere die baupolizeilichen Gebühren, die Katasterggebühren, die Gebühren für die Genehmigung von Grundstücksgeschäften im Sinne des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 und der hierzu ergangenen Ausführungsbestimmungen (zu vgl. § 15 der VO. Nr. 127 vom 22. Mai 1947 — GBl. S. 180 — und Bekanntmachung des B. Staatsmin. d. Finanzen vom 5. März 1949 — B. Staatsanzeiger 1949 Nr. 10 —);
3. die Messungsgebühren in entsprechender Anwendung des § 15 der Min.Bef. vom 3. Dezember 1926 (FMBI. 1926 S. 62) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 14. Oktober 1940 (GBl. S. 204) und vom 1. April 1949 (FMBI. 1949 S. 155).

Zu § 9:

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes und die Zuständigkeit für den Erfaß von Durchführungsbestimmungen.