

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

4. JAHRGANG

DÜSSELDORF, DEN 13. SEPTEMBER 1951

NUMMER 79

Inhalt

(Schriftliche Mitteilung der veröffentlichten RdErl. erfolgt nicht.)

A. Innenministerium.

B. Finanzministerium.

RdErl. 27. 8. 1951, Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz. S. 1061.

C. Ministerium für Wirtschaft und Verkehr.

D. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

E. Arbeitsministerium.

F. Sozialministerium.

G. Kultusministerium.

H. Ministerium für Wiederaufbau.

III. B. Finanzierung: RdErl. 20. 8. 1951, Grundsteuervergünstigung gem. § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (WBG) vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83); hier: Erteilung der Bescheinigung hinsichtlich Größe, Miete und Nutzung der Wohnungen gem. § 10 WBG. S. 1076.

J. Staatskanzlei.

Berichtigung. S. 1081.

B. Finanzministerium

Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz

RdErl. d. Finanzministers v. 27. 8. 1951 —
L 1250 — 7938/II C

Nachstehend wird die Verwaltungsanordnung über die Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz bekanntgegeben.

Verwaltungsanordnung über die Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz Vom 30. Juni 1951

(Bundesanzeiger Nr. 126 v. 4. 7. 1951, BStBl. 1951 I S. 238)

Auf Grund des Artikels 108 Absatz 6 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland erläßt die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates folgende Verwaltungsanordnung:

A. Allgemeines

1. (1) Das Erste Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) — abgekürzt WoBauG — enthält in den §§ 7 bis 10 und § 28 eine Grundsteuervergünstigung für neugeschaffene Wohnungen und einzelne neugeschaffene Wohnräume. Das Land Bayern hatte bereits am 28. November 1949 ein Landesgesetz über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau erlassen. § 11 WoBauG ordnet an, daß die erwähnten §§ 7 bis 10 im Land Bayern für die Dauer der Geltung des erwähnten bayerischen Gesetzes keine Anwendung finden. In Bayern beurteilen sich die Grundsteuervergünstigungen für Wohnungen, die bis zum 31. März 1954 bezugsfertig geworden sind oder werden, nach dem bayerischen Gesetz vom 28. November 1949 und den dazu ergangenen Vorschriften.

(2) Bei der Handhabung der Steuervergünstigung ist das Folgende zu beachten:

B. Voraussetzungen für die Steuervergünstigung

2. Die Steuervergünstigung ist nur anzuwenden, wenn folgende Voraussetzungen nebeneinander erfüllt sind:
 - a) Es muß sich um Wohnungen handeln. Als begünstigte Wohnungen gelten nach § 7 Absatz 3 WoBauG auch Wohnungen, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt werden, sofern nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche der Wohnungen gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient. Die in dieser Verwaltungsanordnung für Wohnungen

getroffenen Bestimmungen gelten für einzelne Wohnräume entsprechend (§ 28 WoBauG);

- b) die Wohnungen müssen nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sein oder werden;
- c) es muß sich um Wohnungen handeln, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen worden sind oder werden;
- d) die Wohnfläche der Wohnungen darf 80 qm nicht übersteigen. Sie kann bis zu einer Größe von 120 qm überschritten werden, wenn die Wohnung zur Unterbringung einer größeren Familie bestimmt oder die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist;
- e) für die Wohnungen darf bei einer Vermietung höchstens die Kostenmiete, also die Miete erhoben werden, die zur Deckung der Kosten erforderlich ist.

3. Zu 2 a :

(1) Bei Mitbenutzung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken tritt die Steuervergünstigung nur ein, wenn nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche der Wohnung gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient. Maßgebend ist nicht der Anteil an der Miete, sondern die Fläche. Bei der Abgrenzung der begünstigten Wohnungen gegenüber gewerblich oder beruflich genutzten Wohnungen und Räumen sind insbesondere folgende Fälle zu unterscheiden:

- a) Werden in einer Wohnung einzelne Räume, die Wohnzwecken dienen, gleichzeitig gewerblich oder beruflich mitbenutzt, so ist diese Mitbenutzung unbeachtlich, z. B. ein Wohn- oder Schlafzimmer, das ein Schneider gleichzeitig als Arbeitsraum benutzt;
- b) Werden in einer Wohnung einzelne Wohnräume ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt, z. B. die Praxisräume eines Arztes, so darf der gewerblich oder beruflich genutzte Teil dieser Wohnung höchstens die Hälfte der Wohnfläche ausmachen;
- c) Wird mehr als die Hälfte der Wohnung gewerblich oder beruflich genutzt, so gilt die gesamte Wohnung einschließlich der noch Wohnzwecken dienenden Resträume in gleicher Weise wie eine Wohnung, bei der die Wohnflächengrenzen überschritten sind, als nicht begünstigte Wohnung;
- d) Werden einzelne Räume nicht von dem Wohnungsinhaber oder seinen Familienangehörigen, sondern von einer anderen Person gewerblich oder beruflich genutzt, so daß nicht von einer Mitbenutzung im

Sinne des Gesetzes die Rede sein kann, so sind diese Räume gesondert als Gewerberäume zu behandeln. Für diesen Fall gelten die Bestimmungen des § 7 Absatz 4 WoBauG. Die Wohnfläche der Wohnräume und etwaiger vom Wohnungsinhaber oder seinen Familienangehörigen gewerblich oder beruflich genutzter Räume ist für sich zu berechnen;

- e) Räume, die nach ihrer baulichen Anlage ausschließlich für die gewerbliche oder berufliche Nutzung bestimmt sind, z. B. Läden, Lagerräume usw., werden gesondert als Gewerberäume behandelt, selbst wenn sie in räumlichem Zusammenhang mit einer Wohnung stehen und ihre Grundfläche weniger als die Hälfte der damit zusammenhängenden Wohnung beträgt. In diesem Fall ist die Wohnfläche der eigentlichen Wohnung für sich zu berechnen. Es gelten die Bestimmungen des § 7 Absatz 4 WoBauG.

Beispiel: Es wird eine Wohnung von 80 qm und im Zusammenhang damit ein Laden von 20 qm neu geschaffen. Die Wohnflächengrenze des § 7 WoBauG ist eingehalten, da die Wohnfläche der Wohnung für sich berechnet wird. Der Laden gilt als nicht begünstigter Raum und erfordert eine Aufteilung des Steuermeßbetrages.

(2) Die für Wohnungen oder einzelne Wohnräume zu gewährende Steuervergünstigung erstreckt sich auch auf die in § 25 Absatz 3 Ziffern 1 und 2 der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) bezeichneten Räume, wie Dachböden, Keller, Wirtschaftsräume usw.

4. Zu 2 b :

(1) Die Steuervergünstigung ist nur zu gewähren, wenn das Gebäude (Neubau, Ausbau durch Umwandlung von bisher anderen Zwecken dienenden Räumen in Wohnraum, Anbau, Wiederaufbau zerstörter Gebäude oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude) nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist. Bei Dachgeschoßausbau und Aufstockung ist das Bezugsfertigwerden der Wohnungen maßgebend.

(2) Ein Gebäude oder eine Wohnung ist als bezugsfertig anzusehen, wenn der Bau so weit gefördert ist, daß den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern des Hauses zugemutet werden kann, das Gebäude oder die Wohnung zu beziehen. Wann dieser Zeitpunkt gegeben ist, ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Auf die behördliche Genehmigung zum Beziehen des Hauses (Gebrauchsabnahme durch die Baugenehmigungsbehörde) kommt es nicht an.

(3) Bei beschädigten Grundstücken kommt es häufig vor, daß ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet wird (z. B. steckengebliebene Bauten). Es muß hier der Grundsatz gelten, daß der Teil eines Gebäudes, der benutzt wird, bezugsfertig ist. Es ist daher ein Einheitswert für den schon benutzten Teil des Gebäudes festzustellen, wenn die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung vorliegen.

(4) Die Steuervergünstigung kann nach § 8 WoBauG im Wege der Landesgesetzgebung auch ausgedehnt werden auf Wohnungen der in § 7 WoBauG genannten Art, deren Bau erst nach dem 20. Juni 1948 begonnen worden ist oder die an diesem Tage höchstens im Rohbau fertiggestellt waren und die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind.

5. Zu 2 c :

(1) Was unter Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude und unter Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude zu verstehen ist, wird im § 2 der unter Abschnitt 3 Absatz 2 erwähnten Berechnungsverordnung erläutert.

(2) Auf den Grund der Zerstörung oder Beschädigung kommt es nicht an. Die Steuervergünstigung findet nicht nur Anwendung, wenn ein kriegszerstörtes oder kriegsbeschädigtes Gebäude wiederaufgebaut oder wiederhergestellt worden ist, sondern auch in Fällen, in denen ein durch Brand, Sturmschäden oder ähnliche Naturereignisse zerstörtes oder beschädigtes Gebäude wiederaufgebaut oder wiederhergestellt worden ist. Auch die Verwendung einer Brandentschädigung zum

Wiederaufbau oder zur Wiederherstellung des Gebäudes steht der Anwendung der Befreiungsvorschrift nicht entgegen.

(3) Lediglich behelfsmäßige Unterkünfte sind nicht steuerbegünstigt.

(4) Als Ausbau im Sinne des § 2 Absatz 4 der Berechnungsverordnung gilt auch die Umwandlung von Geschäftsräumen und Kasernen in Wohnräume, falls hierzu ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist.

(5) Nichtbegünstigt ist der Umbau größerer Wohnungen in Wohnungen der in § 7 WoBauG genannten Art. Werden z. B. aus einer Wohnung von 150 qm Größe zwei Wohnungen der im § 7 genannten Art geschaffen, so tritt die Steuervergünstigung nicht ein.

(6) Bei den beschädigten Gebäuden wird die Steuervergünstigung auch dann gewährt, wenn durch Instandsetzungsarbeiten ein nach den polizeilichen Vorschriften auf die Dauer nicht benutzungsfähiger Wohnraum wieder bewohnbar gemacht wird.

6. Zu 2 d :

(1) Für die Wohnflächenberechnung gelten die Vorschriften der §§ 25 bis 27 der in Abschnitt 3 Absatz 2 erwähnten Berechnungsverordnung.

(2) Im Gegensatz zu § 10 Absatz 2 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 23. Juli 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 1012) ist im Ersten Wohnungsbaugesetz die Wohnfläche bei jeder Wohnung für sich zu berechnen. Als größere Familie ist in der Regel eine Familie anzusehen, die aus fünf und mehr Köpfen besteht. Maßgebend sind hierbei die familiären Verhältnisse im Zeitpunkt des erstmaligen Bezuges der Wohnung.

(3) Die Grundsteuervergünstigung ist auch für einen einzelnen neugeschaffenen Wohnraum zu gewähren. Dient ein solcher Wohnraum als Teil einer vorhandenen Wohnung zu deren Vergrößerung, so ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich dieses Wohnraumes maßgebend. Die Grundsteuervergünstigung ist jedoch nur für den neugeschaffenen Wohnraum zu gewähren.

Beispiele:

1. An eine vorhandene Wohnung wird ein Raum von 15 qm angebaut. Die bisherige Wohnung umfaßte

- a) 60 qm. Der neugeschaffene Raum ist begünstigt;
- b) 100 qm. } Es tritt keine Begünstigung ein, so-
- c) 70 qm. } weit die Höchstgrenze von 80 qm gilt.

2. Von einer Wohnung von 140 qm sind Teile in Größe von 40 qm zerstört worden. Daraus wird:

- a) ein besonderer Wohnraum geschaffen, der auch besonders vermietet wird. Der Wohnraum ist grundsteuerfrei;
- b) eine Wohnung unter Zuhilfenahme eines unbeschädigten Raumes von 15 qm geschaffen, die 55 qm umfaßt. Von dieser Wohnung sind die wiederaufgebauten 40 qm beim Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen grundsteuerfrei;
- c) wieder Wohnraum geschaffen, der von dem Bewohner der Gesamtwohnung mitbenutzt wird. Grundsteuerbefreiung kommt auch für die 40 qm nicht in Betracht.

7. Zu 2 e :

(1) Für die Berechnung der Kostenmiete sind maßgebend die Vorschriften des § 27 Absatz 1 WoBauG und der §§ 3 bis 10 der Verordnung über die Miethöhe für neugeschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759). Bei der Berechnung der Kostenmiete ist die Grundsteuer, soweit sie noch nicht feststeht, zunächst nicht zu berücksichtigen.

(2) Bei öffentlich geförderten Wohnungen (§ 2 Absatz 7 der Mietenverordnung) tritt an Stelle der Kostenmiete die Richtsatzmiete. Das gleiche gilt bei steuerbegünstigten Wohnungen (§ 2 Absatz 6 der Mietenverordnung), wenn der Bauherr an Stelle der Kostenmiete die Richtsatzmiete wählt (§ 15 Absatz 2 Ziffer 1 der Mietenverordnung). Für die Festsetzung der Richtsatzmiete sind die Vorschriften des § 17 Absatz 2 WoBauG und der §§ 11 bis 13 der Mietenverordnung maßgebend.

C. Nachweis über die Erfüllung der Voraussetzungen für die Steuervergünstigung

8. (1) Der Nachweis darüber, daß die unter Abschnitt 2 erwähnten Voraussetzungen für die Steuervergünstigung vorliegen, wird gegenüber dem Finanzamt durch eine Bescheinigung der Stelle erbracht, welche die für das Wohnungswesen zuständige Oberste Landesbehörde bestimmt (vgl. § 10 WoBauG und § 18 der Mietenverordnung). Die Bescheinigung muß erkennen lassen, daß die unter Abschnitt 2 erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind, und wann die Gebäude oder Wohnungen bezugsfertig geworden sind.
- (2) Diese Bescheinigung ist für das Finanzamt ausreichend und maßgebend. Hat jedoch das Finanzamt Anlaß, anzunehmen, daß die Sach- und Rechtslage von der die Bescheinigung erteilenden Behörde nicht zutreffend beurteilt worden ist, so soll es zunächst mit der zuständigen Behörde in Verbindung treten. In den Fällen der Gewährung eines öffentlichen Darlehns oder Zuschusses kann die Bescheinigung mit dem Bewilligungsbescheid verbunden werden (§ 18 Abs. 3 der Mietenverordnung).
9. Schon vor Baubeginn ist nach § 10 WoBauG von der in Abschnitt 8 erwähnten Behörde dem Bauherrn auf Antrag eine Bescheinigung darüber zu erteilen, daß die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung hinsichtlich der Größe der geplanten Wohnungen oder Wohnräume vorliegen und der Bauherr sich zur Einhaltung der Kostenmiete bei einer Vermietung verpflichtet hat. Ist eine solche Bescheinigung erteilt worden, so soll das Finanzamt nach Fertigstellung des Baues eine Bestätigung darüber verlangen, daß der neugeschaffene Wohnraum den im § 7 WoBauG bezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich der Größe und Nutzungsart entspricht und bei einer Vermietung höchstens die Kostenmiete erhoben wird (vgl. § 18 Abs. 2 der Mietenverordnung).

D. Umfang der Steuervergünstigung

10. (1) Die Grundsteuervergünstigung wird auf die Dauer von 10 Jahren gewährt. Sie beginnt mit dem 1. April des Jahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Gebäude oder die Wohnung bezugsfertig geworden ist (Abschnitt 4). Da die Steuervergünstigung nur anzuwenden ist, wenn die Gebäude oder Wohnungen nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, kann sie frühestens vom 1. April 1951 ab gewährt werden. Auch in dem unter Abschnitt 4 Absatz 5 erwähnten Fall der Ausdehnung der Vergünstigung auf Wohnungen, die schon vor dem 1. Januar 1950 bezugsfertig geworden sind, ist die Vergünstigung erst vom 1. April 1951 ab zu gewähren (vgl. § 8 Abs. 1 WoBauG).
- (2) Nach § 7 Absatz 1 Satz 2 WoBauG ist bei dem Wiederaufbau zerstörter oder bei der Wiederherstellung beschädigter Gebäude bis zu dem Zeitpunkt, von dem an die Grundsteuer nach Maßgabe der Fortschreibung des Einheitswertes auf den 21. Juni 1948 erhoben wird, die auf Grund von Grundsteuerbilligkeitsrichtlinien wegen Ertragsminderung gesenkte Grundsteuer zu zahlen. Diese Ermäßigung ist auch noch nach dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung der Gebäude so lange zu gewähren, bis die ermäßigten Einheitswerte auf Grund der Fortschreibung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden. Von welchem Zeitpunkt ab die ermäßigten Einheitswerte der Grundsteuer zugrunde zu legen sind, wird in einem dem gesetzgebenden Körperschaften vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes geregelt werden. Solange diese Regelung nicht vorliegt, muß die bisher gewährte Vergünstigung bestehen bleiben. Bei der Berechnung der in Absatz 1 erwähnten zehnjährigen Dauer ist die Dauer der nach § 7 Absatz 1 Satz 2 WoBauG zu gewährenden Vergünstigung nicht zu berücksichtigen.
- (3) Fallen die Voraussetzungen für die Steuervergünstigung vor Ablauf des Zeitraums von 10 Jahren ganz oder teilweise fort, so entfällt nach § 9 Absatz 2 WoBauG insoweit die Vergünstigung mit dem Ablauf des Rechnungsjahres, in dem die Voraussetzungen fortgefallen sind. Voraussetzungen, die einen Fortfall der Grundsteuervergünstigung zur Folge haben können, sind eine Änderung der Nutzung der Wohnung (vgl. Abschnitte 2 — Buchstabe a — und 3), eine Änderung

der Wohnfläche (Abschnitte 2 — Buchstabe d — und 6) und eine Überschreitung der Kosten- oder Richtsatzmiete (Abschnitte 2 — Buchstabe e — und 7).

11. Liegen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vor, so darf die Grundsteuer nur nach dem Steuermeßbetrag erhoben werden, in dem die neugeschaffenen Wohnungen nicht berücksichtigt sind. Entfällt das Grundstück nur begünstigte Wohnungen, so ist der Steuermeßbetrag anzuwenden, der in Betracht käme, wenn die neugeschaffenen Wohnungen nicht erstellt wären. Vollige Steuerfreiheit tritt also nicht ein (vgl. Abschnitte 21, 27, 32 und 36).
12. (1) Werden auf dem Grundstück teils begünstigte, teils andere Wohnungen, gewerbliche oder sonstige Räume geschaffen, so wird nur der Teil des Grundstücks, der auf die nichtbegünstigten Wohnungen und die gewerblichen oder sonstigen Räume entfällt, die volle Grundsteuer erhoben. Zur Ermittlung dieser Steuer bedarf es einer Aufteilung in einen steuerpflichtigen und einen steuerfreien Teil. Dabei ist nicht vom dem Einheitswert des Grundstücks, sondern nach § 7 Absatz 1 Satz 1 WoBauG von dem auf Grund dieses Einheitswertes festgesetzten Steuermeßbetrag auszugehen. Diese Regelung ist besonders für die Fälle von Bedeutung, bei denen nur die Ermittlung des nach der Neuschaffung von Wohnungen festzustellenden Steuermeßbetrages eine andere Meßzahl anzuwenden ist, als dies bei dem zuletzt festgesetzten Steuermeßbetrag geschehen ist (vgl. Abschnitte 22, 23, 24 und 30).
- (2) Die Aufteilung des Steuermeßbetrages in einen steuerpflichtigen und in einen steuerfreien Teil ist in der folgenden Weise vorzunehmen: Zunächst ist festzustellen, welcher Steuermeßbetrag für den Teil des Grundstücks anzuwenden ist, der schon vor der Durchführung des Bauvorhabens vorhanden war. Der Unterschied zwischen diesem Steuermeßbetrag und dem Steuermeßbetrag für das ganze, die neugeschaffenen Wohnungen enthaltende Grundstück ist aufzuteilen in einen steuerpflichtigen Teil und in einen steuerfreien Teil. Diese Aufteilung hat bei Mietwohngrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken nach dem Verhältnis der Jahresrohmiete für steuerbegünstigte Wohnungen zu der Jahresrohmiete für die nichtbegünstigten (neugeschaffenen) Räume (vgl. z. B. Abschnitte 22, 25, 26, 34, 38) und bei Geschäftsgrundstücken und Einfamilienhäusern nach dem Verhältnis des umbauten Raumes für die begünstigten Wohnungen zu dem umbauten Raum für die nichtbegünstigten (neugeschaffenen) Räume (vgl. Abschnitte 23, 24 und 28) zu geschehen; und zwar im letzteren Fall auch dann nach dem Verhältnis des umbauten Raumes, wenn der Einheitswert eines solchen Grundstücks nicht nach dem Sachwertverfahren, sondern auf Grund der Jahresrohmiete festgestellt worden ist.
- (3) Die Grundsteuer ist also nach der Summe der Steuermeßbeträge für den Teil des Grundstücks, der schon vor Durchführung des Bauvorhabens vorhanden war, und für den steuerpflichtigen Teil der neugeschaffenen Räume zu erheben (vgl. z. B. Abschnitte 22, 23, 24).
- (4) Bei der Ermittlung des Einheitswertes von Mietwohngrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken und auch bei der vorstehend erwähnten Aufteilung der Jahresrohmiete ist nicht von der tatsächlich gezahlten Jahresrohmiete, sondern von der Jahresrohmiete auszugehen, die für gleiche oder ähnliche Wohnungen am 1. Januar 1935 gezahlt worden wäre (vgl. § 3 a Absatz 1 der Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz, wonach bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1935 zugrunde zu legen sind — vgl. z. B. Abschnitte 22, 26 und 38 —).
13. (1) Für die Ermittlung der Höhe der Grundsteuervergünstigung ist von Bedeutung, ob ein Grundstück nach der Wiederherstellung als Altbau oder als Neubau zu behandeln ist.
- (2) Nach dem Erlaß des Direktors der Verwaltung für Finanzen des Vereinigten Wirtschaftsgebietes vom 5. September 1949 (AMBIFin. S. 314) sollte für die Beurteilung dieser Frage maßgebend sein, ob sich das Gebäude nach seiner Wiederherstellung nach Art, Umfang oder Zweckbestimmung usw. gegenüber dem zerstörten Altbau als neues Grundstück darstellt. Dieser

Grundsatz gilt nur für die Einheitswertfeststellung auf den 21. Juni 1948, nicht aber für spätere Fortschreibungen. Ein kriegszerstörtes Gebäude, das nach dem 21. Juni 1948 in dem bisherigen Umfange wiederaufgebaut worden ist, wird bei der Fortschreibung des Einheitswertes nicht als Altbau, sondern als Neubau behandelt (vgl. Abschnitte 26 und 28). Entsprechend ist beim Grundsteuermeßbetrag zu verfahren.

(3) Es kann auch vorkommen, daß Altbauten und Neubauten zusammentreffen, z. B. wenn ein Gebäude aus dem Jahre 1910 durch einen Anbau im Jahre 1950 erweitert wird oder wenn ein kriegsbeschädigtes Gebäude wiederhergestellt wird und der neue Teil im Verhältnis zum ganzen Gebäude nicht geringfügig ist. Solche Fälle sind nach dem nicht veröffentlichten Erlaß des ehemaligen Reichsministers der Finanzen vom 15. März 1935 — S. 3321 — 37 III — zu behandeln. Danach sind die verschiedenen Vervielfältiger auch dann anzuwenden, wenn in einem Gebäude Altbauten und Neubauten zusammentreffen. Der Erlaß führt hierzu aus: „Daß das gesamte Gebäude (Altbau und Neubau) eine wirtschaftliche Einheit bildet, hindert nicht, die beiden Teile in verschiedener Weise zu bewerten. Von einer verschiedenen Bewertung kann jedoch abgesehen werden, wenn der neue Teil im Verhältnis zum ganzen Gebäude geringfügig ist.“ Hinsichtlich der Grundstücksart ist in dem Erlaß bestimmt, daß das Grundstück zu der Grundstücksart (Unterart) zu rechnen ist, auf die der größere Teil des Einheitswertes entfällt (vgl. Abschnitte 29, 30 und 35).

14. Die Begriffe „Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke und Einfamilienhäuser“ ergeben sich aus § 32 der Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz, der Begriff „Jahresrohmiete“ aus § 34 dieser Verordnung. Bei der Ermittlung des „umbauten Raumes“ ist das Normblatt DIN 277 des deutschen Normenausschusses anzuwenden.

E. Steuermeßbetrag

15. (1) Die Neuschaffung von begünstigtem Wohnraum soll nicht völlige Befreiung für das ganze Grundstück von der Grundsteuer zur Folge haben. Mindestens soll die Grundsteuer für den Teil des Grundstücks weiter erhoben werden, der schon vor Durchführung des Bauvorhabens vorhanden war (vgl. Abschnitte 21 und 27). Dieser Betrag erhöht sich, wenn nicht nur begünstigte Wohnungen, sondern auch noch andere nichtbegünstigte Räume neugeschaffen werden, um die auf die nichtbegünstigten Räume entfallende Grundsteuer (vgl. z. B. Abschnitte 22, 23, 24, 25, 26). Es bedarf also stets der Feststellung, welcher Steuermeßbetrag für den Teil des Grundstücks anzuwenden ist, der schon vor Durchführung des Bauvorhabens vorhanden war. Das wird in der Regel der Steuermeßbetrag sein, der vor Errichtung des Neubaus usw. der Berechnung der Grundsteuer zugrunde gelegt worden war (vgl. z. B. Abschnitte 26, 27, 28, 29, 30). Bei kriegszerstörten und kriegsbeschädigten Grundstücken ist der Meßbetrag anzusetzen, der sich bei Zugrundelegung des auf den 21. Juni 1948 fortgeschriebenen Einheitswertes ergibt (vgl. z. B. Abschnitte 26, 27, 29, 30, 32).

(2) Es kann aber vorkommen, daß ein anderer Steuermeßbetrag anzuwenden ist. In dem Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Grundsteuer-Durchführungsverordnungen ist vorgesehen, daß die bisherige Steuermeßzahl für unbebaute Grundstücke von 10 vom Tausend auf 5 vom Tausend herabgesetzt wird. Das gilt jedoch nicht für unbebaute Grundstücke, die für eigene oder fremde gewerbliche oder berufliche Zwecke benutzt werden oder die Vorratsgelände öffentlicher oder gewerblicher Betriebe sind. In diesen Fällen beträgt die Steuermeßzahl auch in Zukunft 10 vom Tausend (vgl. Abschnitt 24).

(3) War der Teil des Grundstücks, auf dem die Bebauung durchgeführt wird, nicht bebaut und kommt für diesen Grundstücksteil eine Meßzahl von 5 vom Tausend in Betracht, so ist insoweit von einem Steuermeßbetrag auszugehen, der nach dieser Meßzahl ermittelt worden ist (vgl. z. B. Abschnitte 21, 22, 23, 25, 38).

16. Wie in den Abschnitten 11 und 15 dargelegt wird, sind Grundstücke, die nur begünstigte Wohnungen enthalten, nicht völlig von der Grundsteuer befreit. Mindestens soll sie von dem Wert des Grund und Bodens

weiter erhoben werden. Enthält ein Gebäude nicht nur begünstigte Wohnungen, sondern auch noch andere Räume, so wird neben der Grundsteuer für den Grund und Boden auch noch Grundsteuer von dem Grundstücksteil erhoben, der die nichtbegünstigten Wohnungen betrifft (vgl. Abschnitt 12). In solchen Fällen ist es für den Grundstückseigentümer wichtig — z. B. wegen der Berechnung der Kostenmiete — zu wissen, welcher Teil des Grundsteuermeßbetrages auf die steuerbegünstigten Wohnungen entfällt (vgl. z. B. Abschnitte 22, 23, 26, 30, 34, 38).

F. Begünstigte Wohnungen in land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

17. (1) Dienen neugeschaffene Wohnungen oder Wohnräume in einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb Wohnzwecken des Betriebsinhabers (einschließlich einer Altenteilwohnung) oder der im Betrieb tätigen Arbeiter und Angestellten, so werden sie nach den Vorschriften des Reichsbewertungsgesetzes nicht besonders erfaßt, sondern sind im Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes enthalten (vgl. Abschnitte 31, 32 und 39). Eine Erhöhung dieses Einheitswertes kann nur eintreten, wenn entweder wegen eines zu geringen Bestandes an Wohnraum (z. B. weil das Wohngebäude infolge von Kriegsereignissen zerstört oder beschädigt worden ist) ein Abschlag vom Einheitswert gemacht worden war, der nach dem Ausbau ganz oder zum Teil wegfällt, oder wenn infolge des Neubaus wegen eines hohen Bestandes an Wohnraum ein Zuschlag gemacht werden muß (vgl. Abschnitt 32).

(2) Wird durch den Ausbau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes eine Wohnung der im § 7 WoBauG genannten Art geschaffen und fällt infolgedessen ein Abschlag weg oder ist wegen des Ausbaues ein Zuschlag zu machen, so ist der Einheitswert des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes höher festzustellen, wenn die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung gegeben sind. Mit Rücksicht auf die Steuervergünstigungsvorschrift des § 7 a. a. O. ist aber der Steuermeßbetrag nicht zu ändern (vgl. Abschnitt 32).

(3) Dient dagegen die neugeschaffene Wohnung nicht dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, sondern Mietwohnzwecken, so entsteht Grundvermögen im Sinn der §§ 50 bis 53 des Reichsbewertungsgesetzes, das nicht zum landwirtschaftlichen Betrieb gehört und als „Grundvermögen“ besonders zu bewerten ist. Handelt es sich bei den neugeschaffenen Wohnungen nur um begünstigte Wohnungen, so bleibt dieses Grundvermögen nach § 7 WoBauG grundsteuerfrei (vgl. Abschnitte 33 und 36). Es kommt auch keine Grundsteuer für den Grund und Boden in Betracht, auf dem sich das Gebäude befindet, weil dieser schon bei der Ermittlung des Einheitswertes für land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erfaßt worden ist und auch erfaßt bleibt (vgl. Abschnitte 33, 34, 35, 36, 37).

(4) Werden nicht nur begünstigte Wohnungen, sondern auch noch andere Räume geschaffen, so wird für den Teil des Grundstücks, der auf die nichtbegünstigten Räume entfällt, die volle Grundsteuer erhoben. Der Steuermeßbetrag für diesen Teil des Grundstücks ist nach § 7 Abs. 4 WoBauG nach dem Verhältnis der Jahresrohmiete für die begünstigten Wohnungen zu der Jahresrohmiete für die anderen Räume zu ermitteln (vgl. Abschnitte 34, 35, 37 und 38).

G. Verfahren

18. (1) Der Einheitswert für Grundstücke mit Gebäuden, die neu errichtet oder in denen bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind, ist vom Finanzamt in der Regel (Ausnahme: Abschnitt 31) auch dann fortzuschreiben oder nachfestzustellen, wenn nur begünstigte Wohnungen geschaffen werden (vgl. z. B. Abschnitte 21, 27, 32, 33 und 36).

(2) In dem Steuermeßbescheid ist zum Ausdruck zu bringen:

- a) Auf welchen Betrag der für die Erhebung der Grundsteuer maßgebende Steuermeßbetrag festgesetzt wird und wie er errechnet worden ist;
- b) welcher Teil des Grundsteuermeßbetrages beim Vorhandensein von begünstigten Wohnungen und anderen Räumen auf die steuerbegünstigten Wohnungen entfällt;

- c) von welchem Zeitpunkt ab die Grundsteuer nach diesem Grundsteuermeßbetrag zu erheben ist;
- d) daß die Grundsteuervergünstigung von diesem Zeitpunkt ab auf die Dauer von 10 Jahren gewährt wird;
- e) daß bei einem vorzeitigen Fortfall der Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung diese mit dem Ablauf des Rechnungsjahres entfällt, in dem die Voraussetzungen fortgefallen sind, und
- f) daß der Grundstückseigentümer von einer Änderung der Nutzung der Wohnung (vgl. Abschnitte 2 — Buchstabe a — und 3), von einer Änderung der Wohnfläche (vgl. Abschnitte 2 — Buchstabe d — und 6) und von einer Änderung der Kosten- oder Richtsatzmiete (vgl. Abschnitte 2 — Buchstabe e — und 7) binnen drei Monaten dem Finanzamt Anzeige zu erstatten hat.

In geeigneter Weise wird in angemessenen Zwischenräumen festzustellen sein, ob die in Abschnitt 10 Absatz 3 Satz 2 erwähnten Voraussetzungen für die Steuervergünstigung noch erfüllt sind.

(3) Wohnungsbehörden, Baubehörden und Finanzämter haben sich die zur wirksamen Durchführung dieser Verwaltungsanordnung erforderliche Hilfe zu leisten; insbesondere haben sie sich gegenseitig von dem vorzeitigen Wegfall der in Abschnitt 10 Absatz 3 Satz 2 erwähnten Voraussetzungen für die Steuervergünstigung Mitteilung zu machen.

19. Eines Antrages des Grundstückseigentümers auf Gewährung der Grundsteuervergünstigung bedarf es zwar nicht. Das Finanzamt braucht sich aber mit der Frage der Gewährung einer Grundsteuervergünstigung nur zu befassen, wenn die in Abschnitt 8 erwähnte Bescheinigung vorgelegt wird.
20. Die Steuervergünstigung des § 7 Absatz 1 Satz 1 WoBauG darf von den Gemeinden nicht selbständig verfügt werden; sie kann nur im Verfahren über die Veranlagung des Grundsteuermeßbetrages ausgesprochen werden. Dagegen gehört es zur Zuständigkeit der Gemeindebehörden, den im § 7 Absatz 1 Satz 2 a. a. O. angeordneten Billigkeitserlaß auf Grund von Grundsteuer-Billigkeitsrichtlinien zu gewähren (vgl. Abschnitt 10 Absatz 2).

H. Beispiele für die Anwendung der Steuervergünstigung

21. Mietwohngrundstück mit begünstigten Wohnungen.

Einheitswert für das Bauland DM 5000.—, für den Neubau DM 32000.—. Obwohl das Gebäude nur begünstigte Wohnungen enthält, tritt nicht völlige Grundsteuerfreiheit ein. Die Grundsteuer ist vielmehr auch weiterhin nach einem Grundsteuermeßbetrag für das Bauland von (5 v. T. von 5000 =) DM 25.— zu erheben.

22. Mietwohngrundstück mit zum Teil nichtbegünstigten Räumen.

Einheitswert vor dem Neubau DM 5000.— und nach dem Neubau DM 32000.—. Von der Gesamtmiete mit DM 4000.— entfallen DM 3000.— auf begünstigte Wohnungen und DM 1000.— auf andere Räume. Der Steuermeßbetrag für das Bauland beträgt (5 v. T. von 5000 =) DM 25.—. Nach Errichtung des Neubaus wäre in einer Stadt, die der Gemeindegruppe b des § 29 der Durchführungsverordnung zum Grundsteuergesetz angehört, ein Grundsteuermeßbetrag von (7 v. T. von 32000 =) DM 224.— festzusetzen. Anzusetzen ist zunächst der Steuermeßbetrag für das vor dem Neubau vorhandene Bauland mit DM 25.—.

Der Unterschied zwischen dem Steuermeßbetrag für das ganze Neubaugrundstück und dem Steuermeßbetrag für das Bauland (224—25 =) DM 199.— ist bei Mietwohngrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten auf begünstigte Wohnungen und auf andere Räume aufzuteilen. Es entfallen auf nichtbegünstigte Räume $\frac{1}{4}$ = DM 49,75, die steuerpflichtig sind, und auf begünstigte Wohnungen $\frac{3}{4}$ = DM 149,25, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für die Grundsteuer DM 74,75.

Nach Abschnitt 16 entfallen auf die steuerbegünstigten Wohnungen von dem Teilmeßbetrag von DM 25.— $\frac{3}{4}$ = DM 18,75.

23. Einfamilienhaus mit zum Teil nichtbegünstigten Räumen.

Einheitswert des Baulandes DM 2000.—, Einheitswert nach dem Neubau DM 30000.—. Steuermeßbetrag für das Bauland (5 v. T. von 2000 =) DM 10.—, für das ganze Neubaugrundstück (nach Gemeindegruppe b — siehe Abschnitt 22 — 6 v. T. von 30000 =) DM 180.—. Vom umbauten Raum entfallen auf eine große Wohnung $\frac{8}{10}$ und auf eine begünstigte Wohnung für den Kraftwagenfahrer $\frac{2}{10}$.

Anzusetzen ist zunächst der Meßbetrag für das Bauland mit DM 10.—.

Der Unterschied zwischen dem Steuermeßbetrag für das ganze Neubaugrundstück und dem Steuermeßbetrag für das Bauland (180—10 =) DM 170.— ist bei Einfamilienhäusern und Geschäftsgrundstücken nach dem Verhältnis des umbauten Raumes auf begünstigte Wohnungen und auf andere Räume aufzuteilen. Es entfallen auf die große Wohnung $\frac{8}{10}$ = DM 136.—, die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigte Wohnung $\frac{2}{10}$ = DM 34.—, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für die Grundsteuer also DM 146.—.

Nach Abschnitt 16 entfallen von dem Teilmeßbetrag von DM 10.— auf die steuerbegünstigte Wohnung $\frac{2}{10}$ = DM 2.—.

24. Geschäftsgrundstück auf dem Vorratsgelände einer Fabrik.

Einheitswert des Vorratsgeländes DM 10000.—, des Neubaus DM 70000.—. Vom umbauten Raum entfallen auf Geschäftsräume $\frac{9}{10}$ und auf begünstigte Wohnungen $\frac{1}{10}$.

Anzusetzen ist zunächst der Steuermeßbetrag für das Vorratsgelände, der (10 v. T. von 10000 =) DM 100.— beträgt. Von dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Steuermeßbetrag für das ganze Neubaugrundstück (nach Gemeindegruppe b — siehe Abschnitt 22 — 7 v. T. von 70000 =) DM 490.— und dem Steuermeßbetrag für das Vorratsgelände mit DM 100.—

= DM 390.— entfallen auf die Geschäftsräume $\frac{9}{10}$ = DM 351.—, die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen $\frac{1}{10}$ = DM 39.—, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für die Grundsteuer also DM 451.—.

Nach Abschnitt 16 entfällt von dem Teilmeßbetrag von DM 100.— auf die steuerbegünstigten Wohnungen $\frac{1}{10}$ = DM 10.—.

25. Gemischtgenutztes Grundstück auf einer neu abgetrennten Parzelle.

Von einem unbebauten Grundstück ist eine Parzelle abgetrennt und darauf noch vor dem nächsten Feststellungszeitpunkt ein Neubau mit begünstigten Wohnungen errichtet worden. Einheitswert für das ganze Baugelände DM 6000.—; Einheitswert nach Errichtung des Neubaus im Wege der Nachfeststellung auf DM 17500.— festgestellt. Von der Miete entfallen auf begünstigte Wohnungen $\frac{2}{3}$ und auf gewerbliche Räume $\frac{1}{3}$.

Steuermeßbetrag für den Neubau nach Abschnitt 22 (7 v. T. von 17500 =) DM 122,50. Der Grundsteuermeßbetrag für das ganze Baugelände hatte betragen (5 v. T. von 6000 =) DM 30.—.

Da ein Einheitswert für die abgetrennte Parzelle nicht festgestellt worden ist und auch nicht festzustellen war, muß ermittelt werden, welcher Einheitswert für diese Parzelle in Betracht käme, wenn sie an dem für die Feststellung des Einheitswertes des Neubaugrundstücks maßgebenden Zeitpunkt noch unbebaut gewesen wäre. Hier wird ein Wert von DM 2500.— angenommen. Es entfallen also auf die abgetrennte Parzelle $\frac{25}{60}$ von DM 30.— = DM 12,50.

Anzusetzen ist zunächst der anteilige Steuermeßbetrag für das Bauland mit . . . DM 12.50.
 Von dem verbleibenden Steuermeßbetrag für den Neubau mit $(122.50 - 12.50 =)$ DM 110.— entfallen auf die gewerblichen Räume $\frac{1}{3} =$ DM 36.66,
 die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen $\frac{2}{3} =$ DM 73.34, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für die Grundsteuer also DM 49.16.
 Nach Abschnitt 16 entfallen von dem Teilmeßbetrag von DM 12.50 auf die steuerbegünstigten Wohnungen $\frac{2}{3} =$ DM 8.33.

26. **Kriegszerstörtes gemischtgenutztes Grundstück in dem früheren Umfang wiederaufgebaut.**

Einheitswert des Trümmergrundstücks DM 200 000.—,
 Einheitswert nach Wiederaufbau (Neubau) DM 620 000.—.
 Von der Jahresrohmiete entfallen auf die Geschäftsräume und großen Wohnungen $\frac{8}{10}$, auf begünstigte Wohnungen $\frac{2}{10}$. Steuermeßbetrag für das wiederhergestellte Grundstück nach Gemeindegruppe b (vgl. Abschnitt 22) 7 v. T. von 620 000 = DM 4340.—.

Der Steuermeßbetrag für das Trümmergrundstück beträgt (10 v. T. von 200 000 =) . . . DM 2000.—
 und ist auch weiterhin anzusetzen = DM 2000.—.

Vom Unterschied mit . . . DM 2340.—
 entfallen nach dem Verhältnis der Jahresrohmiets auf Geschäftsräume und große Wohnungen $\frac{8}{10} =$ DM 1872.—,
 die steuerpflichtig sind, und auf begünstigte Wohnungen $\frac{2}{10} =$ DM 468.—, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für die Grundsteuer . . DM 3872.—.

Nach Abschnitt 16 entfallen von dem Teilmeßbetrag von DM 2000.— auf die steuerbegünstigten Wohnungen $\frac{2}{10} =$ DM 400.—.

27. **Beschädigtes Mietwohngrundstück (früher Neubau),**

errichtet 1930, kriegsbeschädigt 1944, Vorkriegseinheitswert RM 78 000.—, Einheitswert für das beschädigte Grundstück DM 50 000.—, nach der Wiederherstellung DM 80 000.—. Es sind vier begünstigte Wohnungen geschaffen worden. Von der gesamten Rohmiete entfallen auf die begünstigten Wohnungen $\frac{2}{3}$ und auf die schon vorhanden gewesenen Räume $\frac{1}{3}$. Der Steuermeßbetrag für das wiederhergestellte Grundstück würde (7 v. T. von 80 000.— =) DM 560.— betragen (vgl. Abschnitt 22). Da bei der Wiederherstellung des Gebäudes nur begünstigte Wohnungen geschaffen worden sind, ist nur der Steuermeßbetrag für den Grundstücksanteil in Betracht zu ziehen, der schon vor der Wiederherstellung vorhanden war (also 7 v. T. von 50 000.— =) DM 350.—.

Davon bleibt nach § 58 der Grundsteuerdurchführungsverordnung ein Viertel mit DM 87.50 außer Ansatz. Maßgebender Steuermeßbetrag also DM 262.50.

Vom Vorkriegseinheitswert mit RM 78 000.— entfallen nach den Feststellungen bei der Einheitswertfortschreibung auf den 21. Juni 1948 auf den Grund und Boden 22 v. H. (geschätzt) = DM 17 160.—. Davon würde der anteilige Steuermeßbetrag 7 v. T. = DM 120.12 betragen. Abzusetzen ist ein Viertel nach § 58 mit DM 30.03.

Von den verbleibenden DM 90.09 entfallen nach Abschnitt 16 auf die steuerbegünstigten Wohnungen $\frac{2}{3} =$ DM 22.52.

28. **Zerstörtes Geschäftsgrundstück, im früheren Umfang wiederaufgebaut.**

Einheitswert des Trümmergrundstücks DM 120 000.—, Einheitswert nach Wiederaufbau (Geschäftsgrundstück, Neubau) DM 375 000.—. Im 3. Stock befinden sich 5

begünstigte Wohnungen. Von der gesamten Jahresrohmiete mit DM 50 000.— entfallen DM 3000.— auf die begünstigten Wohnungen. Von dem umbauten Raum entfallen 85 v. H. auf die Geschäftsräume und 15 v. H. auf die begünstigten Wohnungen.

Steuermeßbetrag nach der Wiederherstellung des Gebäudes (nach der Gemeindegruppe b — vgl. Abschnitt 22 — 7 v. T. von 375 000.— =) DM 2625.—.

Der Steuermeßbetrag für das Trümmergrundstück betrug (10 v. T. von 120 000.— =) DM 1200.—
 und ist auch weiterhin anzusetzen = DM 1200.—.

Vom Unterschied mit . . . DM 1425.—
 entfallen nach dem Verhältnis des umbauten Raumes auf die nichtbegünstigten Räume 85 v. H. = DM 1211.25,
 die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen 15 v. H. = DM 213.75, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für die Grundsteuer also DM 2411.25.
 Auf die steuerbegünstigten Wohnungen entfallen von dem Teilmeßbetrag von DM 1200.— $\frac{15}{100} =$ DM 180.— (vgl. Abschnitt 16).

29. **Beschädigtes Mietwohngrundstück, im früheren Umfang wiederhergestellt.**

Der Kriegsschaden betrug 40 v. H., Jahresrohmiete des beschädigten Grundstücks DM 15 000.—, des wiederhergestellten Grundstücks DM 25 000.—, Vorkriegseinheitswert RM 180 000.—, Einheitswert für das beschädigte Grundstück (70 v. H. nach Gruppe II der Tabelle A der Anlage 2 zu dem oben in Ziffer 13 erwähnten Erlaß vom 5. September 1949 =) DM 126 000.—, Einheitswert des wiederhergestellten Grundstücks $(15 000 \times 7.3 =$ DM 109 500.— für den Altbauanteil $+ 10 000 \times 8 =$ DM 80 000.— für den Neubauteil, insgesamt =) DM 189 500.—. Da der größere Teil dieses Einheitswertes auf den Altbau entfällt, ist das Grundstück als Altbau zu behandeln. Es werden auch begünstigte Wohnungen neu geschaffen; und zwar entfallen von der erhöhten Miete von $(25 000 - 15 000 =)$ DM 10 000.— auf

a) die großen Wohnungen . DM 6000.—

b) die begünstigten Wohnungen DM 4000.—.

Der Steuermeßbetrag für das wiederhergestellte Grundstück beträgt (10 v. T. von 189 500 =) DM 1895.—.

Der Steuermeßbetrag für das beschädigte Grundstück betrug (10 v. T. von 126 000 =) DM 1260.—
 und ist auch weiterhin anzusetzen mit DM 1260.—.

Vom Unterschied mit . . . DM 635.—
 entfallen nach dem Verhältnis der Jahresrohmiete auf die großen Wohnungen $\frac{6}{10} =$ DM 381.—,
 die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen $\frac{4}{10} =$ DM 254.—,
 die außer Betracht bleiben. Grundsteuermeßbetrag DM 1641.—.

Auf den Grund und Boden entfallen vom Einheitswert mit DM 189 500.— 25 v. H. (geschätzt) = DM 47 375.— und ein anteiliger Steuermeßbetrag von (10 v. T. =) DM 473.75. Von diesem Teilmeßbetrag entfallen auf die steuerbegünstigten Wohnungen $\frac{4}{25} =$ DM 75.80.

30. **Beschädigtes Geschäftsgrundstück in gemischtgenutztes Grundstück umgewandelt.**

Der Kriegsschaden betrug 80 v. H. Das beschädigte Grundstück brachte für zwei Läden eine Jahresrohmiete von DM 3000.—. Es wurden sechs größere Wohnungen mit einer Jahresrohmiete von DM 8000.— und sieben begünstigte Wohnungen mit einer Jahresrohmiete von DM 4000.— neu geschaffen. Vorkriegseinheitswert RM 150 000.—, Einheitswert für das beschädigte Grundstück (40 v. H. nach Gruppe II der oben in Ziffer 29 bezeichneten Tabelle A =) DM

60 000.—, Einheitswert nach der Wiederherstellung ($3000 \times 7,3 = \text{DM } 21\,900.—$ für den Altbau + $12\,000 \times 8 = \text{DM } 96\,000.—$ für den Neubauteil, insgesamt =) $\text{DM } 117\,900.—$. Das Gebäude gilt als Neubau. Steuermeßbetrag nach der Wiederherstellung (nach Abschnitt 22 = 7 v. T. von 117 900 =) $\text{DM } 825,30.$

Der Steuermeßbetrag für das beschädigte Grundstück betrug (10 v. T. von 60 000 =) $\text{DM } 600.—$, die auch weiterhin anzusetzen sind = $\text{DM } 600.—$.

Vom Unterschied mit $\text{DM } 225,30$ entfallen nach dem Verhältnis der Jahresrohmiete auf die großen Wohnungen $\frac{8}{12} = \text{DM } 150,20$, die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen $\frac{4}{12} = \text{DM } 75,10$, die außer Betracht bleiben. Steuermeßbetrag also $\text{DM } 750,20.$

Auf den Grund und Boden entfallen vom Einheitswert mit $\text{DM } 117\,900.—$ 28 v. H. (geschätzt) = $\text{DM } 33\,012.—$ und ein anteiliger Steuermeßbetrag von 7 v. T. = $\text{DM } 231,08.$ Von diesem Teilmeßbetrag entfallen auf die steuerbegünstigten Wohnungen $\frac{4}{15} = \text{DM } 61,60$ (vgl. Abschnitt 16).

31. Schaffung von Wohnraum für in einem landwirtschaftlichen Betrieb beschäftigte Arbeiter.

Durch Ausbau des zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohngebäudes sind zwei Wohnungen mit einer Jahresrohmiete von zusammen $\text{DM } 400.—$ für zwei in dem Betrieb dauernd beschäftigte Arbeiter geschaffen worden. Durch den Ausbau ändert sich weder der Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes noch der bisherige Steuermeßbetrag (vgl. Abschnitt 17 Absatz 1).

32. Wiederaufbau des kriegszerstörten Wohngebäudes eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Größe des Betriebes 16 ha, Hektarsatz 1550. Von dem auf den 21. Juni 1948 festgestellten Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes mit ($1550 \times 16 =$) $\text{DM } 24\,800.—$

war wegen des zerstörten Wohngebäudes und wegen Beschädigung des Wirtschaftsgebäudes ein Abschlag von 30 v. H. = $\text{DM } 7\,440.—$ gemacht worden. Einheitswert am 21. Juni 1948 (abgerundet) $\text{DM } 17\,300.—$.

Im Jahre 1950 sind das Wohngebäude wiederaufgebaut und die Wirtschaftsgebäude wiederhergestellt worden. Es wurden zwei Wohnungen der in § 7 WoBauG genannten Art (eine für den Betriebsinhaber und eine für den Altenteiler) geschaffen. Infolge des Ausbaues fällt der Abschlag weg und es erhöht sich der Einheitswert wieder auf $\text{DM } 24\,800.—$. Davon würde der Steuermeßbetrag (10 v. T. von $24\,800 = 2480 = 20 =$) $\text{DM } 228.—$ betragen. Bei der Ermittlung des für die Grundsteuer maßgebenden Steuermeßbetrages ist der auf das Wohngebäude entfallende Teil des Steuermeßbetrages auszuschneiden. Vom Einheitswert mit $\text{DM } 24\,800.—$ entfallen auf das Wohngebäude 20 v. H. = $\text{DM } 4\,960.—$ und auf das sonstige landwirtschaftliche Betriebsvermögen 80 v. H. = $\text{DM } 19\,840.—$. Danach entfallen vom Steuermeßbetrag von $\text{DM } 228.—$ auf das steuerbegünstigte Wohngebäude $\text{DM } 45,60$, die außer Betracht bleiben, und auf das sonstige landwirtschaftliche Betriebsvermögen $\text{DM } 182,40$, die den anzusetzenden Steuermeßbetrag darstellen.

33. Landwirtschaftlicher Betrieb, Schaffung von begünstigten Mietwohnungen.

Durch Ausbau des zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohngebäudes sind zwei begünstigte vermietete Wohnungen neu geschaffen worden. Es verbleibt bei dem bisherigen Steuermeßbetrag für den landwirtschaftlichen Betrieb. Für das neugeschaffene „Grundvermögen“ ist zwar ein Einheitswert, nicht aber ein Steuermeßbetrag festzustellen (vgl. Abschnitt 17 Absatz 3 und Abschnitt 18 Absatz 1).

34. Landwirtschaftlicher Betrieb, Schaffung von begünstigten Mietwohnungen und anderen Räumen.

Durch den Ausbau sind nicht nur zwei begünstigte Wohnungen, sondern auch noch ein gewerblich genutzter Raum geschaffen worden. Jahresrohmiete für die begünstigten Wohnungen $\text{DM } 400.—$, für den gewerblich genutzten Raum $\text{DM } 600.—$, zusammen $\text{DM } 1000.—$.

Durch den Ausbau entsteht „Grundvermögen“, für das ein Einheitswert festzustellen und ein Steuermeßbetrag festzusetzen ist. Es würden betragen der Einheitswert des Grundstücks ($1000 \times 11 =$) $\text{DM } 11\,000.—$ und der Steuermeßbetrag (für Neubauten nach § 29 der Grundsteuerdurchführungsverordnung) 8 v. T. von $\text{DM } 11\,000.— = \text{DM } 88.—$. Davon entfallen nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten auf den gewerblichen Raum $\frac{6}{10} = \text{DM } 52,80$, die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen $\frac{4}{10} = \text{DM } 35,20$, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für das Grundvermögen also $\text{DM } 52,80.$

An dem bisherigen Einheitswert und Steuermeßbetrag für den landwirtschaftlichen Betrieb ändert sich nichts; auch entfällt vom Steuermeßbetrag kein Anteil auf die steuerbegünstigten Wohnungen (vgl. Abschnitt 16).

35. Wie Abschnitt 34, jedoch wurde bisher schon neben der Landwirtschaft eine Gastwirtschaft betrieben, für die eine Jahresrohmiete von $\text{DM } 1200.—$ festgesetzt worden war. Der Einheitswert für dieses Grundvermögen betrug ($1200 \times 11 =$) $\text{DM } 13\,200.—$.

Durch den Ausbau des Gebäudes erhöht sich der bisherige Einheitswert für das Grundvermögen von $\text{DM } 13\,200.—$ um ($1000 \times 11 =$) $\text{DM } 11\,000.—$

auf $\text{DM } 24\,200.—$.

Davon würde der Steuermeßbetrag für das als „Altbau“ geltende Gebäude 10 v. T. = $\text{DM } 242.—$

betragen. Der Steuermeßbetrag für das Grundvermögen ohne den Ausbau beträgt (10 v. T. von $13\,200 =$) $\text{DM } 132.—$, die auch weiterhin anzusetzen sind = $\text{DM } 132.—$.

Vom Unterschied mit $\text{DM } 110.—$ entfallen nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten auf die gewerblichen Räume $\frac{6}{10} = \text{DM } 66.—$, die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnräume $\frac{4}{10} = \text{DM } 44.—$, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für das Grundvermögen also $\text{DM } 198.—$.

An dem bisherigen Einheitswert und Steuermeßbetrag für den landwirtschaftlichen Betrieb ändert sich nichts; auch entfällt auf die steuerbegünstigten Wohnungen kein Anteil am Steuermeßbetrag (vgl. Abschnitt 16).

36. Mindestwert eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Größe des Betriebes 10 ha, Hektarsatz $\text{DM } 756.—$; Mietwert des Wohngebäudes $200 \times 11 = \text{DM } 2200.—$. Vergleichswert für den landwirtschaftlichen Betrieb $10 \times 756 = \text{DM } 7560.—$, ab 20 v. H. wegen des Wohngebäudes = $\text{DM } 1512.—$

bleiben $\text{DM } 6048.—$.

Einheitswert abgerundet $\text{DM } 8200.—$.

Steuermeßbetrag für den landwirtschaftlichen Betrieb 8 v. T. = $\text{DM } 65,60$. Es sind zwei begünstigte vermietete Wohnungen mit $\text{DM } 400.—$ Jahresrohmiete neugeschaffen worden.

An dem bisherigen Einheitswert und Steuermeßbetrag für den landwirtschaftlichen Betrieb ändert sich nichts. Das bisherige Wohngebäude stellt nur landwirtschaftliches Vermögen dar, und zwar in Höhe des ganzen angesetzten Wertes von $\text{DM } 2200.—$. Grundvermögen im Sinne der §§ 50 bis 53 des Reichsbewertungsgesetzes ist erst durch den Ausbau geschaffen worden. Dafür ist ein Einheitswert als Grund-

vermögen festzustellen, und zwar $(400 \times 11 =)$ DM 4400.—. Ein Steuermeßbetrag ist aber nicht anzusetzen, weil durch den Ausbau nur steuerbegünstigte Wohnungen geschaffen worden sind. Auf diese Wohnungen entfällt kein Anteil am Steuermeßbetrag für den landwirtschaftlichen Betrieb (vgl. Abschnitt 16).

37. Wie Abschnitt 36, jedoch sind nicht nur zwei begünstigte Wohnungen mit DM 400.— Jahresrohmiete, sondern auch noch gewerbliche Räume mit DM 600.— Jahresrohmiete geschaffen worden.

Durch den Ausbau ist „Grundvermögen“ entstanden. Einheitswert $(1000 \times 11 =)$ DM 11 000.— und Steuermeßbetrag für den Neubau $(8 \text{ v. T. von } 11 000.— =)$ DM 88.— (vgl. Abschnitt 34).

Davon entfallen auf die gewerblichen Räume $\frac{8}{10}$ mit DM 52,80, die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen $\frac{2}{10}$ mit DM 35,20, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für das Grundvermögen also DM 52,80.

Vom Steuermeßbetrag entfällt kein Anteil auf die begünstigten Wohnungen.

38. Von einem landwirtschaftlichen Betrieb wird eine Parzelle für eine Wohnsiedlung abgetrennt.

Kaufpreis für die 5000 qm große Parzelle DM 7500.—; Wert der Parzelle nach den Wertverhältnissen am 1. Januar 1935 DM 5000.—. Es werden außer steuerbegünstigten Wohnungen, für die die tatsächlich zu zahlende Jahresrohmiete DM 16 000.— beträgt und die Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935 DM 12 000.— betragen würde, noch zwei Läden errichtet, deren tatsächlich gezahlte Jahresrohmiete von DM 4000.— nur mit DM 3000.— anzusetzen ist. Einheitswert für den Neubau $(15 000 \times 11 =)$ DM 165 000.—. Steuermeßbetrag für den Neubau $(8 \text{ v. T. } =)$. . . DM 1320.—.

Anzusetzen sind zunächst für das Bauland — vgl. Ziffer 25 — 5 v. T. von DM 5000.— = DM 25.— = DM 25.—.

Vom Unterschied mit . . . DM 1295.— entfallen auf die beiden Läden $\frac{2}{15} =$. . . DM 259.—, die steuerpflichtig sind, und auf die begünstigten Wohnungen $\frac{12}{15} =$ DM 1036.—, die außer Betracht bleiben.

Steuermeßbetrag für die Grundsteuer also DM 284.—. Auf die steuerbegünstigten Wohnungen entfallen von dem Steuermeßbetrag für das Bauland mit DM 25.— $\frac{12}{15} =$ DM 20.— (vgl. Abschnitt 16).

39. Abtrennung einer Siedlerstelle von einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb.

Von einem 100 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb mit einem Hektarsatz von DM 1002.— sind zur Errichtung einer Siedlerstelle 16 ha mit einem Hektarsatz von DM 983.— abgetrennt worden. Neben Wirtschaftsgebäuden wurde auch ein Wohngebäude errichtet, das nur eine Wohnung der im § 7 WoBauG genannten Art für den Betriebsinhaber enthält.

Der Einheitswert für den neuen landwirtschaftlichen Betrieb beträgt $(983 \times 16 =)$ — abgerundet — DM 15 700.—.

In diesem Einheitswert ist auch das Wohngebäude enthalten, das nach § 7 WoBauG von der Grundsteuer befreit ist. Zwecks Ermittlung des für die Berechnung der Grundsteuer maßgebenden Meßbetrages ist daher aus dem Einheitswert der Wert des Wohngebäudes auszuschneiden, der mit 20 v. H. = DM 3 140.— anzusetzen ist. Der Grundsteuermeßbetrag ist daher von einem Betrag von (abgerundet) DM 12 500.— auf $(10 \text{ v. T. } = 125 - 20 =)$ DM 105.— festzusetzen.

Bonn, den 30. Juni 1951.
IV L 1109 — 29/51

Der Bundeskanzler Der Bundesminister der Finanzen
Adenauer Schäffer
— MBl. NW. 1951 S. 1061.

H. Ministerium für Wiederaufbau

III B. Finanzierung

Grundsteuervergünstigung gem. § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (WBG) vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83); hier: Erteilung der Bescheinigung hinsichtlich Größe, Miete und Nutzung der Wohnungen gem. § 10 WBG

RdErl. d. Ministers f. Wiederaufbau v. 20. 8. 1951 —
III B 2 — 470.1.1 (11) Tgb.-Nr. 3574/51

Durch den im Bezug angegebenen Erlaß sollte die in § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (WBG) vorgesehene Grundsteuervergünstigung möglichst bald zur Anwendung kommen. Es mußte dabei in Kauf genommen werden, daß die eine oder andere der in diesem Erlaß getroffenen Regelungen nicht mit späteren Durchführungsverordnungen des Bundes zum Wohnungsbaugesetz übereinstimmen würde. Nach Veröffentlichung der Verwaltungsanordnung des Bundes zur Durchführung der Grundsteuervergünstigung vom 30. Juni 1951 (Bundesanzeiger Nr. 126 v. 4. 7. 1951 S. 1; BStBl. 1951 I S. 238) ergibt sich nunmehr die Notwendigkeit, das Verfahren für die im § 10 vorgesehene Bescheinigung neu zu regeln, zumal auch die Mietenverordnung vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 759) und die Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 753) einige abweichende Vorschriften enthalten.

Ich hebe deshalb meinen Erlaß vom 9. Mai 1950 auf und bitte, nunmehr bei Ausstellung der Bescheinigung zur Erlangung der Grundsteuervergünstigung wie folgt zu verfahren:

I. Bescheinigung bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen.

Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, erfüllen bereits auf Grund der Bedingungen für die Gewährung eines öffentlichen Darlehns die Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 WBG hinsichtlich Größe, Miete und Nutzungsart. Es bedarf deshalb keines besonderen Verfahrens zur Erteilung der Bescheinigung; es genügt vielmehr die Tatsache, daß für die zu begünstigende Wohnung ein öffentliches Darlehen gemäß den derzeit geltenden oder vorher in Kraft gewesenem Förderungsbestimmungen des Landes gewährt wurde, vorausgesetzt, daß das Gebäude nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist.

Die für den Bauort zuständige Gemeinde- bzw. Amtsverwaltung, soweit sie öffentliche Wohnungsbaumittel verwaltet (andernfalls die Kreisverwaltung), hat deshalb nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes bzw. der Wohnung (siehe unten Abschnitt II Ziffer 4) dem zuständigen Finanzamt die gemäß § 10 WBG vorgesehene Bescheinigung nach beiliegendem Muster (Anlage 1) zu erteilen, ohne daß es hierzu eines Antrages des Bauherrn bedarf. Der Bauherr ist nach erteiltem Bewilligungsbescheid für das Landesdarlehen lediglich durch die in vorstehendem Satz genannte Behörde aufzufordern, den Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung des Gebäudes anzuzeigen. Sofern die bescheinigende Behörde nicht selbst Bewilligungsbehörde für das Landesdarlehen ist, erhält sie durch Übersendung einer Ausfertigung des Bewilligungsbescheides gemäß Ziff. 70 Abs. 2 der Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues (NBB) vom 25. Januar 1951 (MBl. NW. 19 S. 181 ff.) Kenntnis von geförderten Neubauwohnungen. Je eine weitere Ausfertigung der Bescheinigung erhält der Bauherr und bei Wiederaufgebauten und wiederhergestellten Wohnungen das Gemeindesteuernamt.

II. Bescheinigung bei nicht mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen.

Die Ausstellung der Bescheinigung erfolgt auf Antrag des Bauherrn (Anlage 2) durch die für das Bauvorhaben zuständige Gemeinde- bzw. Amtsverwaltung, sofern sie berechtigt ist, Baugenehmigungen zu erteilen, andernfalls durch die Kreisverwaltung. Welche Gemeindedienststelle mit der Ausstellung betraut werden soll, obliegt der Entscheidung der Gemeinde (§ 103 III DGO).

Bei der Prüfung der Voraussetzungen gemäß § 7 WBG ist der Abschnitt B der Verwaltungsanordnung des Bun-

des über die Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 30. Juni 1951 zugrunde zu legen.

Im einzelnen ist bei der Ausstellung der Bescheinigung folgendes zu beachten:

1. für die Wohnflächenberechnung gelten die Vorschriften der §§ 25 bis 27 der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 753);
2. bei Errechnung der zulässigen Wohnflächengrenze (80 qm bzw. 120 qm) ist die Grundfläche der Räume außer Betracht zu lassen, die nicht vom Wohnungsinhaber oder seinen Familienangehörigen, sondern von anderen Personen gewerblich oder beruflich genutzt werden (siehe Abschnitt B der Verwaltungsanordnung Ziff. 3 (1) d);
3. der Nachweis darüber, daß im Falle der Vermietung für die grundsteuerbegünstigten Wohnungen die Kostenmiete gemäß § 27 Abs. 1 des WBG und der §§ 3 bis 10 der Verordnung über die Miethöhe für neu geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 759) erhoben wird, ist der bescheinigenden Behörde vom Bauherrn durch eine Bestätigung der zuständigen Preisbehörde zu erbringen;
4. der Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung einer Wohnung braucht nicht zusammenzufallen mit dem Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung. Dieser kann sowohl vor als auch nach der Bezugsfertigstellung erfolgen. Für die Grundsteuervergünstigung ist maßgebend die Bezugsfertigstellung des Gebäudes oder der Wohnung im Sinne der Ziff. 4 Abs. 2 der Verwaltungsanordnung. Der vom Antragsteller im Antrag angegebene Zeitpunkt für die Bezugsfertigstellung des Gebäudes bzw. der Wohnung ist nachzuprüfen. Liegen die Voraussetzungen vor, so ist die Bescheinigung nach beiliegendem Muster (Anlage 3) zu erteilen. Eine Zweitschrift erhält in jedem Fall das zuständige Finanzamt und bei wiederaufgebauten und wiederhergestellten Gebäuden auch das Gemeindesteueramt.

III. Vorläufige Bescheinigung.

In einigen Fällen werden Bauherren Wert darauf legen, bereits vor Bezugsfertigstellung des Gebäudes zu erfahren, ob sie mit einer Grundsteuervergünstigung rechnen können. Es ist dann zunächst eine vorläufige Bescheinigung (Anlage 4) zu erteilen, sofern der Bauherr dies im Antrag auf Erteilung der Bescheinigung durch Streichung der Worte „nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes“ besonders zum Ausdruck bringt. Abschrift erhält das für den Bauort zuständige Finanzamt und bei wiederaufgebauten bzw. wiederhergestellten Gebäuden auch das Gemeindesteueramt.

Im allgemeinen wird die Erteilung der Bescheinigung nach erfolgter Bezugsfertigstellung früh genug sein, da die Grundsteuer bei wiederaufgebauten und wiederhergestellten Gebäuden, wenn sie im Billigkeitswege nachgelassen wurde, frühestens nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes wieder auflebt und bei Neubauten erst mit dem 1. April des Jahres beginnt, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die Wohnungen bezugsfertig wurden. In vielen Fällen wird an Stelle der vorläufigen Bescheinigung lediglich eine mündliche Auskunft genügen.

IV. Kontrolle über das weitere Vorliegen der Voraussetzungen.

Der Grundstückseigentümer ist zu verpflichten, dem Finanzamt binnen drei Monaten von einer Änderung der Nutzung der Wohnung, von einer Vergrößerung der Wohnfläche und im Falle der Vermietung von einer Erhöhung der Kosten- oder Richtsatzmiete Anzeige zu erstatten (Abschnitt G Ziff. 18 der Verwaltungsanordnung). Darüber hinaus empfiehlt sich, daß die Gemeinde- bzw. Amtsverwaltungen von sich aus in angemessenen Zeitabständen, zweckmäßigerweise alle zwei Jahre prüfen, ob die Voraussetzungen für die gewährte Grundsteuervergünstigung noch gegeben sind. Bei Wegfall der Voraussetzungen ist dem Finanzamt unter Angabe des Sachverhalts und des Zeitpunktes, von welchem ab die Voraussetzungen in Fortfall gekommen sind, Mitteilung zu machen.

V. Schlußbestimmungen.

1. Zwecks statistischer Auswertung sind Durchschläge der erteilten Bescheinigungen gemeindeweise, erforderlichenfalls straßenweise, zu sammeln.

2. Bereits erteilte vorläufige oder endgültige Bescheinigungen auf Grund meines Erlasses vom 9. Mai 1950 für nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sind nach den Anordnungen dieses Erlasses zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, daß die Voraussetzungen für die Gewährung von Grundsteuervergünstigungen nicht mehr gegeben sind, so ist das Finanzamt zu benachrichtigen.

3. Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit dem Herrn Innenminister und dem Herrn Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen; die Veröffentlichung erfolgt zusammen mit einem Abdruck der Verwaltungsanordnung des Bundes zur Durchführung der Grundsteuervergünstigung vom 30. Juni 1951 im Ministerialblatt und — ohne die Verwaltungsanordnung — im Bundessteuerblatt.

Bezug: Mein Erl. v. 9. 5. 1950 — III B 2 — 470.1.1 (11) Tgb.-Nr. 2743/50 (MBL. NW. S. 483)

An die Regierungspräsidenten in Aachen, Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Köln und Münster.

An die Außenstelle des Ministeriums für Wiederaufbau in Essen, Ruhrallee 55.

Anlage 1

zum Erlaß des Ministers für Wiederaufbau v. 20. 8. 1951 (nur für öffentlich geförderte Wohnungen!)

Kreis/ Amt/ Gemeinde

An das Finanzamt

in:

....., den

Bescheinigung

gemäß § 10 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) zur Erlangung der Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 WBG

Der Bauherr: (Vor- und Zuname) (Beruf) (Anschrift)

hat auf dem Grundstück: (Ort) (Straße) (Nr.)

Grundbuch von Band Blatt

ein Mietwohngebäude/ Geschäftsgebäude/ gemischt-genutztes Gebäude/ Einfamilienhaus errichtet/ wiederaufgebaut/ wiederhergestellt/ ausgebaut/ erweitert.

Es wird hiermit bescheinigt, daß folgende Wohnungen (Räume) mit öffentlichen Mitteln gemäß Erlaß des Herrn Ministers für Wiederaufbau vom durch Bewilligungsbescheid Nr. vom gefördert wurden:

Lfd. Nr. der Wohnungen	Lage der Wohnung im Gebäude	bestehend aus Räumen einschl. Küche	Die Wohnung bezugsfertig am:
1	2	3	4

Die Voraussetzungen des § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes hinsichtlich Größe, Miete und Nutzungsart sind damit gegeben.

....., den

.....
(Unterschrift)

Anlage 2
zum Erlaß des Ministers für
Wiederaufbau vom 20. 8. 1951.

An den
Herrn Oberstadtdirektor/ Oberkreisdirektor/ Amtsdirektor/
Gemeindedirektor

in:

Antrag
auf Erteilung einer Bescheinigung zur Erlangung der
Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 des Ersten Woh-
nungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) für
nicht mit öffentlichen Mitteln finan-
zierte Wohnungen

Ich/Wir
(Name) (Beruf) (Anschrift)

beabsichtige(n) auf dem Grundstück
habe(n) (Ort) (Straße) (Nr.)

Grundbuch von Band Blatt

Aktenzeichen des letzten Einheitswertbescheides:

ein Mietwohngebäude/ Geschäftsgebäude/ gemischt-genutz-
tes Gebäude/Einfamilienhaus

errichtet/ wiederaufgebaut/ wiederhergestellt/

zu errichten wiederaufzubauen wiederherzustellen

ausgebaut/ erweitert/

auszubauen zu erweitern.

Es wird die Ausstellung einer Bescheinigung nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes¹⁾ beantragt, daß die in der Anlage a) aufgeführten Wohnungen den Voraussetzungen des § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zur Erlangung der Grundsteuervergünstigung entsprechen.

Auf die bereits vorliegenden Bauunterlagen bei der für die bauaufsichtliche Genehmigung zuständigen Behörde wird Bezug genommen. Außerdem sind in der Anlage beigelegt:

a) Berechnung der Wohnflächen der Wohnungen (Räume) für die Grundsteuervergünstigung beantragt wird, sowie Angabe, wann die Wohnungen bezugsfertig geworden sind bzw. bezugsfertig werden;

¹⁾ Sofern der Antragsteller noch vor Bezugsfertigstellung des Gebäudes eine vorläufige Bescheinigung wünscht, sind die Worte „nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes“ zu streichen.

Stadt/Kreis/Amt/Gemeinde

in

An

in

Bescheinigung

gemäß § 10 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (WBG) vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) zur Erlangung der Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 WBG.

Der Bauherr hat auf dem Grundstück
(Vor- u. Zuname) (Beruf) (Anschrift) (Ort) (Straße) (Nr.)

Grundbuch von Band Blatt Aktenzeichen des letzten Einheitswertbescheides
ein Mietwohngebäude / Geschäftsgebäude / gemischt-genutztes Gebäude / Einfamilienhaus errichtet / wieder-
aufgebaut / wiederhergestellt / ausgebaut / erweitert.

Es wird hiermit bescheinigt, daß folgende neu geschaffene Wohnungen (Wohnräume) nach den vorgelegten Unterlagen hinsichtlich Größe, Miete und Nutzung die Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes erfüllen.

Lfd. Nr. der Woh- nungen	Lage der Wohnung im Gebäude	Wohnfläche ¹⁾ der gesamten Wohnung einschließlich der für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzten Fläche ²⁾ in qm	für Wohnzwecke einschließlich der Räume, die gleich- zeitig gewerblich oder beruflich mitbenutzt werden in qm	Davon		Begründung ³⁾ für die Überschreitung der in § 7 Abs. 2 WBG. vorgesehenen Wohnflächengrenze von 80 qm (nur aus- füllen, wenn die Summe der Flächen in Spalte 4 und 5 größer als 80 qm)	Die Wohnung wurde bezugs- fertig am:
				ausschließlich für gewerbliche oder berufliche Zwecke			
				zur Nutzung durch den Wohnungs- inhaber oder seiner Familien- angehörigen in qm	zur Nutzung durch andere Personen in qm		
1	2	3	4	5	6	7	8

¹⁾ §§ 25—27 der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neu geschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 753).

²⁾ Hierin sind nicht enthalten Räume, die nach ihrer baulichen Anlage ausschließlich für gewerbliche oder berufliche Nutzung bestimmt sind, z. B. Läden, Lagerräume usw.

³⁾ Entweder einsetzen „Größere Familie“ oder „wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung (§ 7 Abs. 2 WBG)“.

Der Antragsteller hat den Nachweis erbracht, daß für die o. a. Wohnungen die Kostenmiete gemäß § 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes erhoben wird.

.....
(Unterschrift)

b) Erklärung über die Nutzung der Wohnung, getrennt nach Wohnteil und gewerblich oder beruflich genutztem Teil, letzterer unterschieden nach Nutzung durch den Wohnungsinhaber (oder seine Familienangehörigen) und andere Personen;

c) Bestätigung der zuständigen Preisbehörde im Falle der Vermietung, daß für die steuerbegünstigten Wohnungen die Kostenmiete gem. § 27 Abs. 1 des WBG und der §§ 3 bis 10 der Verordnung über die Miethöhe für neu geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 759) erhoben wird.²⁾

d) Nachweis über die zum gemeinsamen Haushalt des Wohnungsinhabers gehörenden Personen im Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der Wohnung (Bescheinigung der Meldestelle).³⁾

Ich/Wir verpflichte(n) mich/uns,

1. dem Finanzamt binnen drei Monaten von einer Vergrößerung der Wohnfläche, einer Erhöhung der Kostenmiete⁴⁾ oder einer Änderung der Nutzung der begünstigten Wohnungen Anzeige zu erstatten;

Wenn im Zeitpunkt der Antragstellung das Gebäude noch nicht bezugsfertig ist:

2. nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes für die in der Anlage a) aufgeführten Wohnungen die Kostenmiete nach den Bestimmungen des § 27 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und der §§ 3 bis 10 der Verordnung über die Miethöhe für neu geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. S. 759) zu erheben⁴⁾;

3. der bescheinigenden Behörde den Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung des Gebäudes bzw. der Wohnungen und inzwischen eingetretene Abweichungen hinsichtlich Größe, Miete und Nutzung der Wohnungen gegenüber den Angaben in diesem Antrag mitzuteilen.

....., den

.....
(Unterschrift)

²⁾ Erst beizubringen, wenn das Gebäude bzw. die Wohnung bezugsfertig geworden ist.

³⁾ Nur beizubringen, wenn die Wohnflächengrenze von 80 qm wegen der zum gemeinsamen Haushalt des Wohnungsinhabers gehörenden Personen (fünf und mehr Personen) überschritten wird und sofern keine vorläufige Bescheinigung beantragt wird.

⁴⁾ Nur im Falle der Vermietung.

Do.

Anlage 3

zum Erlaß des Ministers für
Wiederaufbau vom 20. 8. 1951

....., den

Kreis/Amt/Gemeinde
in

Anlage 4
zum Erlaß des Ministers für
Wiederaufbau vom 20. 8. 1951

An
in

Vorläufige Bescheinigung

betreffend Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes des Bundes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83).

Der Bauherr: beabsichtigt auf dem Grundstück
(Vor- und Zuname) (Beruf) (Anschrift) (Ort) (Straße) (Nr.)
Grundbuch von Band Blatt Aktenzeichen des letzten Einheitswertbescheides
ein Mietwohngebäude / Geschäftsgebäude / gemischt-genutztes Gebäude / Einfamilienhaus zu errichten / wieder aufzubauen / wiederherzustellen / auszubauen / zu erweitern.

Es wird hiermit bescheinigt, daß nachstehend aufgeführte neu zu schaffende Wohnungen (Räume) nach den vorgelegten Unterlagen hinsichtlich der Größe und der vorgesehenen Nutzung den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes entsprechen.

Lfd. Nr. der Wohnungen	Lage der Wohnung im Gebäude	Wohnfläche ¹⁾ der gesamten Wohnung einschließlich der für gewerbliche oder beruf- liche Zwecke genutzten Fläche ²⁾ in qm	Davon			Begründung ³⁾ für die Überschreitung der in § 7 Abs. 2 WBG, vorgesehenen Wohnflächengrenze von 80 qm (nur aus- füllen, wenn die Summe der Flächen in Spalte 4 und 5 größer als 80 qm)
			für Wohnzwecke einschließlich der Räume, die gleich- zeitig gewerblich oder beruflich mitbenutzt werden in qm	ausschließlich für gewerbliche oder berufliche Zwecke		
				zur Nutzung durch den Wohnungs- inhaber oder seiner Familien- angehörigen in qm	zur Nutzung durch andere Personen qm	
1	2	3	4	5	6	7

¹⁾ §§ 25—27 der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neu geschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (BGBl. Nr. 48 S. 753).

²⁾ Hierin sind nicht enthalten Räume, die nach ihrer baulichen Anlage ausschließlich für gewerblich oder berufliche Nutzung bestimmt sind (z. B. Läden, Lagerräume usw.).

³⁾ Entweder einsetzen „Größere Familie“ oder „wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung (§ 7 Abs. 2 WBG)“.

Sofern nach Anzeige der Bezugsfertigstellung der Wohnungen durch den Bauherrn an die bescheinigende Behörde die dieser Bescheinigung zugrunde liegenden Angaben auch weiterhin zutreffen und höchstens die Kostenmiete gemäß § 27 des Wohnungsbaugesetzes erhoben wird, kann mit der im § 7 WBG vorgesehenen Grundsteuervergünstigung gerechnet werden.

....., den

(Unterschrift)

— MBl. NW. 1951 S. 1076.

Berichtigung

Betrifft: Verwaltung von Umstellungsgrundschulden.
RdErl. Nr. 4/51 d. Finanzministers v. 4. 8. 1951
— WA — 23651 — D 3 — (MBl. NW. S. 973 ff).

In der Nr. 75 des MBl. NW. ist bei dem Abdruck der Anträge auf Erklärung des Verzichtes auf Umstellungsgrundschulden ein Irrtum unterlaufen.

Der in Spalte 984 abgedruckte Absatz von

.....
(Name der Verwaltungsstelle)

bis

4. Zu den Akten“ (vor „Anmerkung zum Antrag nach 3b“) ist hier zu streichen und in Spalte 982 hinter

.....
(Unterschrift)“ (unter IV)

einzufügen.

Die in Spalten 984/985 abgedruckte „Anmerkung zum Antrag nach 3b“ ist in Spalte 986 hinter „Im Auftrag“ vor „Formblattmuster für die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu Anträgen nach § 3b“ einzusetzen.

— MBl. NW. 1951 S. 1081.

