

Steuerbewertung historischer Bauwerke

DK 336.2

△ 04

A) Bewertungsvergünstigungen für Grundstücke

Bei der Ermittlung des Gesamtvermögens und des Inlandvermögens bietet Paragraph 73 a des Bew.Ges. bestimmte Bewertungsvergünstigungen für Grundstücke:

1. Die Grundstücke werden mit 40% ihres Wertes angesetzt, wenn ihre Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt,
2. sie werden bei der Ermittlung des Gesamtvermögens und des Inlandsvermögens ganz außer Ansatz gelassen, A) wenn a) ihre Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt und b) sie in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang den Zwecken der Forschung und der Volksbildung nutzbar gemacht werden und c) der Steuerpflichtige bereit ist, sie den Bestimmungen der Denkmalpflege zu unterstellen und d) sie seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie stehen; B) oder wenn a) ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt und b) sie der Allgemeinheit für Zwecke der Volkswohlfahrt zur Benutzung zugänglich gemacht sind (z. B. Parkanlagen, die zur Benutzung freigegeben sind).

In jedem Falle wird die Bewertungsvergünstigung aber nur dann gewährt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen.

Die Einschränkung, daß nur „Grundstücke“ der Bewertungsvergünstigung unterliegen, bedarf der Erläuterung. Nach § 50 Abs. 1 Satz 3 Bew.Ges. sind nur wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens „Grundstücke“. Da nach § 51 Abs. 1 Bew.Ges. Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, nicht zum Grundvermögen rechnet, scheiden alle diejenigen Herrenhäuser, Schlösser und Wehrbauten aus der Begünstigung aus, welche als Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bewertet werden. Das trifft für die Mehrzahl aller zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Herrenhäuser und Schlösser zu, so daß nur ein verhältnismäßig kleiner Kreis von Bauten in den Genuß der Bewertungsvergünstigung kommt. Das sind diejenigen Gebäude, welche als Einfamilienhäuser, als Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke oder aber sonstige Grundstücke (z. B. Ruinen) eingestuft sind.

Einer Anregung des Ausschusses zur Sicherung des privaten Kulturbesitzes folgend sieht jedoch ein im BMFin. erarbeiteter Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, der aber dem Parlament noch nicht vorliegt, eine Neufassung des § 73 a Bew.Ges. dahin vor, daß bei einer Neubewertung auch Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, in den Genuß der Vergünstigung gelangt.

Begünstigt werden nur solche Bauten, bei denen die jährlichen Kosten die erzielten Einnahmen übersteigen. Mit der Auslegung dieser Bestimmung setzt sich ein neueres Urteil des Finanzgerichts Stuttgart vom 29. 10. 1957 (III 518/57, Entscheidung der FG 1958 S. 155 Nr. 205) auseinander, das Beachtung verdient. Danach sind die Voraussetzungen dann nicht erfüllt, wenn die erzielten Einnahmen nur in einzelnen Jahren geringer sind als die Erhaltungskosten. In der Begründung des Urteils heißt es:

„Nach § 73 a Abs. 4 BewG wird die Vergünstigung nur gewährt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen. Aus dieser Ausdrucksweise ergibt sich,

daß die Kosten Jahr für Jahr die Einnahmen übersteigen müssen, jedoch die ausnahmsweise Erzielung von Gewinnen in den einzelnen Jahren unschädlich ist. Der Gesetzgeber wollte damit nur solche Grundsätze begünstigen, die den Eigentümer im ganzen genommen auf längere Zeit belasten. Es sollte lediglich eine ausnahmsweise Gewinnerzielung unschädlich sein. Die vom Gesetz verlangte Regel ist aber nach dem Wortlaut die andauernde Belastung und nicht etwa die nur im einen oder anderen Jahr auftretende.

In den Jahren II/1948 bis 1952 haben die Überschüsse zusammen 4 957,— DM betragen, denen ein Ausgabenüberschuß für die Jahre 1953 und 1954 von nur 2 373,— DM gegenübersteht. Für 1955 ergab sich schon wieder ein Einnahmeüberschuß. Aus den Aufwendungen für Reparaturen ergibt sich mit genügender Deutlichkeit, daß 1953 und 1954 längst erforderliche Bauarbeiten durchgeführt wurden . . . Durch die Vornahme möglichst vieler Instandsetzungsarbeiten in einem und demselben Jahr kann bei den meisten Gebäuden erreicht werden, daß in diesem Jahr die Ausgaben die Einnahmen übersteigen. Gerade deshalb verlangt § 73 a Abs. 4 BewG als Voraussetzung der Vergünstigung, daß die Ausgaben in der Regel, und das kann nur beim Vergleich mehrerer Jahre bedeuten, die Einnahmen übersteigen müssen. Diese Voraussetzung ist aber im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Zur weiteren Auslegung dieser Bestimmung (§ 73 BewG Abs. 4) bei Schlössern ist darauf hinzuweisen, daß bei der erforderlichen Gegenüberstellung der Ausgaben mit den Einnahmen der Mietwert der eigenen Wohnung bei den Einnahmen nicht mitzurechnen ist, da er nicht unter diesen Begriff fällt. Als Ausgaben sind auf der anderen Seite abzusetzen die Steuern vom Vermögen, die Grundsteuer, die Beiträge zur Brand-, Haftpflicht- und sonstigen Sachversicherung, die baulichen Unterhaltungskosten der unbewohnten Teile einschließlich anteiliger Personalkosten.“

Bedeutsam in der Begründung des Urteils ist die Feststellung, daß der Mietwert der eigenen Wohnung nicht unter den Begriff „Einnahmen“ fällt und daß Pflegekosten wie z. B. Aufwendungen für Reinigung und Beheizung der unbewohnten Teile einschließlich der anteiligen Personalkosten als Kosten anzurechnen sind. Dazu gehören alle sachlichen und personellen Pflegekosten, soweit sie nicht in den Rahmen der persönlichen Lebensführung fallen.

B) Grundsteuererlaß für privilegierten Grundbesitz

Nach Paragraph 26 a des GrdStG gilt folgende Bestimmung: Die Grundsteuer ist auf Antrag zu erlassen

1. (dieser Punkt ist hier uninteressant),
2. für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Wissenschaft, Kunst oder Heimatschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile übersteigen,
3. für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung, insbesondere Sammlungen oder Bibliotheken, dem Zwecke der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht sind, soweit der Rohertrag des Grundbesitzes dadurch gemindert wird.

Dazu bestimmen die Grundsteuer-Richtlinien in Abschnitt 99, daß der Nachweis dafür, daß die Erhaltung des Grundbesitzes wegen der im Gesetz gekennzeichneten Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt, in Zweifelsfällen geführt wird durch Vor-

legung einer Bescheinigung, die von der mit der Denkmalpflege betrauten Landesbehörde auszustellen ist. Das die Grundstücke der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, wird im Gesetz nicht gefordert und kann auch nicht zur Voraussetzung des Grundsteuererlasses gemacht werden.

Im Gegensatz zu § 73 a BewGes., der die Bewertungsvergünstigung nur auf „Grundstücke“ erstreckt, zu denen nicht die als Teile des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bewerteten Gebäude und Parkanlagen gehören, fällt unter die Befreiungsvorschrift des § 26 a GrdStG jeder Grundbesitz, also auch Wehr- und Wohnbauten, Wirtschaftsgebäude und Ruinen, die bei der Bewertung in das land- und forstwirtschaftliche Vermögen einbezogen sind. Dagegen kann für einzelne Teile von Grundbesitz wie etwa für Giebel, Dächer, Portale, Umfassungsmauern ein Grundsteuererlaß nicht in Anspruch genommen werden.

Der Grundsteuererlaß ist nicht in das Ermessen der Behörde gestellt. Dort, wo die Voraussetzungen, welche das Gesetz fordert, erfüllt sind, hat der Steuerschuldner einen Rechtsanspruch auf den Steuererlaß. Dabei kommt es auf Billigkeitserwägungen nicht an. Die Entscheidung der Behörde ist deswegen auch allen Inhalts im verwaltungsgerichtlichen Verfahren anfechtbar. Die Frage, ob die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile übersteigen, ist nach den gleichen Grundsätzen zu entscheiden, die für die Bewertungsvergünstigung nach § 73 a BewGes. herausgebildet sind. Es darf hier verwiesen werden auf die vorstehende Notiz zur steuerlichen Bewertung von Wehrbauten usw. Dabei sind einerseits nur diejenigen Kosten und andererseits nur diejenigen

Einnahmen und sonstigen Vorteile in Gegenrechnung zu stellen, die sich auf den privilegierten Grundbesitz selbst beziehen. Einnahmen, die der Eigentümer aus anderen Quellen hat, kommen ebenso wenig in Betracht wie etwa Vorteile, die bei einer anderen Nutzung des Grundbesitzes erzielt werden können, aber versäumt worden sind (vgl. Urteil des BVerwG. vom 19. 10. 1955 — V C 43/55 — DV-Blatt 1956 S. 167). Es kann dem Steuerschuldner auch nicht zugemutet werden, daß er die bisherige Bewirtschaftungsweise ändert oder aufgibt, um höhere Einnahmen zu erzielen oder daß er etwa vorhandene sonstige Mittel einsetzt, die nicht aus dem privilegierten Grundbesitz selbst herrühren. Wenn zu einem Schloß noch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gehören, so sind die Einnahmen daraus bei der Feststellung, ob der privilegierte Grundbesitz rentabel ist, nicht in Ansatz zu bringen (so auch Gürsching-Stenger, Grundsteuergesetz § 26 a Anm. 35).

Den Nutzungswert der eigenen Wohnung wird sich der Steuerpflichtige bei der Rentabilitätsberechnung als Vorteil anrechnen lassen müssen. Im Gegensatz zu § 73 a Abs. 4 BewGes., der nur die „Einnahmen“ nennt, bringt § 26 a Ziff. 2 neben den erzielten Einnahmen auch die „sonstigen Vorteile“ in Ansatz. Kosten der Pflege und Beheizung unbewohnter Gebäudeteile, die nicht zu den Kosten der persönlichen Lebenshaltung gehören, rechnen zu den „Kosten“ im Sinne der Vorschrift.

Der kürzlich in der Sammlung der Beck'schen Steuerkommentare erschienene Kommentar zum Grundsteuergesetz von Gürsching-Stenger bietet in den Anmerkungen 33 bis 38 zu § 26 a einen guten Überblick über die Auslegung der Gesetzesbestimmung.

Hans Spiegel

Dokumentation der Burgenkunde und Burgenforschung

Ein Ordnungssystem für Archiv und Bücherei und für die wissenschaftliche Arbeit der Deutschen Burgenvereinigung e. V., Marksburg/Rhein.
DK 02 △ 00

Grundlage:

Als Ordnungssystem wird das rhythmische System mit Buchstabe und Zahl gewählt, in drei Gruppen:

Gruppe DK: **Allgemeine Dokumentation**
Kennzeichen △ 00 — △ 99 vom Verfasser entwickelt. Auf-
Dezimalklassifikation (DK).

Gruppe △: **Burgenkundliche Dokumentation**
Kennzeichen △ 00 — △ 00 vom Verfasser entwickelt. Auf-
gestellt in Anlehnung an die Klassifikation des Bundes
Deutscher Architekten (B.D.A.) für das Bauwesen.

Gruppe B: **Bautechnische Dokumentation**
Kennzeichen BA 00 — BA 99 — BZ 99. Diese Gruppe ent-
spricht genau der vom Verfasser entwickelten Klassifikation
des Bundes Deutscher Architekten (B.D.A.) für technische
Bauleistungen und Lieferungen.

Allgemeine Dokumentation.

- DK 00—09 **Allgemeines**
- DK 00 Allgemeinste Grundlagen der Wissenschaft und Kultur
- DK 01 Bibliographie, Bücherverzeichnisse
- DK 02 Schrifttum im Allgemeinen, Dokumentation
- DK 03 Lexika, Wörterbücher
- DK 05 Allgemeine Zeitschriften, Jahrbücher, Adreßbücher
- DK 07 Journalismus, Zeitungen
- DK 09 Handschriften, Curiosa, bemerkenswerte Bücher (Exlibris DK 76)
- DK 10—19 **Philosophie und Psychologie. Sittenlehre, Ethik, Lebensweisheit**
- DK 20—29 **Religion, Theologie**
- DK 30—39 **Sozialwissenschaften. Recht. Verwaltung**
- DK 31 Statistik
- DK 32 Politik
- DK 33 Volkswirtschaft
- DK 34 Recht, Gesetze
- DK 35 Öffentliche Verwaltung
- DK 36 Soziale Fürsorge, Vereine, Freimaurer

- DK 37 Erziehung
- DK 39 Ethnografie, Sitten und Gebräuche, Volkstum
- DK 40—49 **Philologie, Sprachenwissenschaft. Sprachen**
- DK 50—59 **Mathematik, Naturwissenschaften**
- DK 51 Mathematik
- DK 53 Physik
- DK 54 Chemie, Mineralogie
- DK 55 Geologie, Gesteinkunde
- DK 56 Paläontologie
- DK 60 **Angewandte Wissenschaften. Medizin. Technik**
- DK 62 Allgemeines zur Technik
- DK 620.09 Geschichte der Technik
- DK 63 Allgemeines zur Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd, Fischerei
- DK 64 Allgemeines zur **Hauswirtschaft**
- DK 641/2 Ernährung, Mahlzeiten
- DK 646 Über die Art und Weise sich zu kleiden
- DK 647 Technik der Haushaltsführung, Hauspersonal
- DK 65 Allgemeines zur Handels- und Verkehrstechnik
- DK 67 Industrie, Allgemeines,
Bauleistungen und Baukonstruktionen unter BA—BZ!
Handwerk, Allgemeines,
Bauleistungen und Baukonstruktionen unter BA—BZ!
- DK 68
- DK 70 **Kunst und angewandte Kunst**
- DK 701 Aesthetik, Theorie und Philosophie der Kunst
- DK 702 Kunsttechnik, Zerfall, Wiederherstellung, Pflege
- DK 703 Kunststile, Kunstgeschichte
- DK 706 Fälschungen, Plagiat
- DK 7.071 Der Künstler
- DK 7.073 Kunstliebhaber
- DK 7.074 Der Kunsthistoriker
- DK 7.075 Der Kunsthändler, der Antiquar, Antiquariate
- DK 7.078 Öffentliche und staatliche Förderung der Kunst
- DK 71 Allgemeines zur **Gartenbaukunst**, Gärten
- DK 72 Allgemeines zur **Baukunst und Ingenieurbaukunst**
- DK 72.03 Baugeschichte, Baustile (ohne Burgenbau)
- DK 73 Bildhauerei, Medaillen, Kunstkeramik, Metallverarbeitung
- DK 74 **Kunsthandwerk**
- DK 745.52 Textilkunst, Bildteppiche
- DK 745.53 Lederarbeiten
- DK 745.54 Papierarbeiten, Buchbinderarbeiten
- DK 746 Glas- und Kristallarbeiten