

Beilage 4084

Der Bayerische Ministerpräsident

München, den 6. Mai 1953

An den
Herrn Präsidenten
des Bayerischen Landtags
München

Betreff:

Entwurf eines Gesetzes über Grund-
erwerbsteuerbefreiung für den sozialen
Wohnungsbau

Auf Grund Beschlusses des Ministerrats vom
28. April 1953 unterbreite ich anliegend den vor-
bezeichneten Gesetzentwurf der Staatsregierung mit
der Bitte um weitere verfassungsmäßige Behandlung.

Der Entwurf ist gleichzeitig dem Bayerischen
Senat mit der Bitte um Kenntnisnahme und etwaige
gutachtliche Äußerung zugeleitet worden.

(gez.) Dr. Ehard,
Bayerischer Ministerpräsident

*

Entwurf eines Gesetzes über Grunderwerbsteuerbefreiung für den sozialen Wohnungsbau

Art. 1

Grunderwerbsteuerfreiheit

Von der Besteuerung nach dem Grunderwerb-
steuergesetz vom 29. März 1940 (RGBl. I S. 585) sind
ausgenommen:

1. Der Erwerb eines unbebauten Grundstücks oder
eines Ruinengrundstücks zur Errichtung eines
Gebäudes, wenn die anrechenbare Grundfläche
aller Räume (Wohn- und Nutzfläche) zu mehr
als 80 v.H. auf Wohnungen und Wohnräume
entfällt, die nach § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) grund-
steuerbegünstigt sind. Ein Grundstück gilt als
Ruinengrundstück, wenn oberhalb des Keller-
geschosses ein auf die Dauer benutzbarer Raum
nicht vorhanden ist;
2. der Erwerb eines Grundstücks mit einem Ge-
bäude, das zu mehr als 50 v.H. beschädigt ist, zur
Wiederherstellung des Gebäudes, wenn folgende
Voraussetzungen gegeben sind:

- a) Die anrechenbare Grundfläche der durch die
Wiederherstellung neu geschaffenen Räume
muß zu mehr als 80 v.H. auf Wohnungen und
Wohnräume entfallen, die nach § 7 des Ersten
Wohnungsbaugesetzes grundsteuerbegünstigt
sind;
 - b) die durch die Wiederherstellung des Gebäu-
des neu geschaffene anrechenbare Grundfläche
muß mindestens der durch die Beschädigung
verlorengegangenen Grundfläche entsprechen.
Von diesem Erfordernis kann abgesehen wer-
den, wenn eine Wiederherstellung im frühe-
ren Umfang den Grundsätzen des modernen
Städtebaus und der Wohnungshygiene zu-
widerlaufen würde;
3. a) der Erwerb eines unbebauten Grundstücks oder
Ruinengrundstücks durch eine Gemeinde oder
einen Gemeindeverband zur Weiterveräuße-
rung oder Vergebung im Wege des Erbbaui-
rechts binnen 5 Jahren an eine Person, die auf
dem Grundstück ein Gebäude der in Ziff. 1
bezeichneten Art errichtet; das gleiche gilt,
wenn das Grundstück durch ein von diesen
Körperschaften beauftragtes Organ der staat-
lichen Wohnungspolitik oder Wohnungs- oder
Siedlungsunternehmen, an dem die öffentliche
Hand maßgeblich beteiligt ist, erworben wird;
 - b) der Erwerb eines Grundstücks, das von einer
Gemeinde oder einem Gemeindeverband im
Tauschwege gegen ein anderes Grundstück,
dessen Erwerb nach den Vorschriften dieses
Gesetzes begünstigt ist, hingegeben wird; das
gleiche gilt, wenn das Grundstück von einem
von diesen Körperschaften beauftragten Organ
der staatlichen Wohnungspolitik oder Woh-
nungs- oder Siedlungsunternehmen, an dem
die öffentliche Hand maßgeblich beteiligt ist,
in Tausch gegeben wird;
4. der erste Erwerb eines Grundstücks, auf dem ein
Gebäude oder ein zusammenhängender Gebäude-
komplex (z. B. Reiheneigenheime) der in Ziff. 1
bezeichneten Art sich im Bau befindet oder er-
richtet worden ist, durch eine Mietergesellschaft
oder durch eine natürliche Person, die das Ge-
bäude oder einen selbständigen Teil des Ge-
bäudekomplexes als Eigenheim oder eine Woh-
nung darin in der Rechtsform des Wohnungse-
igentums nach dem Gesetz vom 15. März 1951
(BGBl. I S. 175) übernimmt, wenn folgende Vor-
aussetzungen gegeben sind:
 - a) Der Veräußerer muß die Veräußerungsabsicht
bis zum Baubeginn dem zuständigen Finanz-
amt angezeigt haben;
 - b) das Entgelt, das der Erwerber an den Ver-
äußerer leistet, darf den Rahmen eines an-
gemessenen und wirtschaftlich gerechtfertig-
ten Preises nicht übersteigen;
 - c) das Eigentum an dem Gebäude (bei der Über-
tragung an eine Mietergesellschaft) oder das
Eigentum an dem Eigenheim oder an der
Eigentumswohnung (bei der Übertragung an
eine natürliche Person) muß spätestens zwei
Jahre nach Bezugsfertigkeit auf den Erwer-
ber übergegangen sein. Diese Voraussetzung

gilt als erfüllt, wenn innerhalb des genannten Zeitraums die Auflassung erklärt und die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch beantragt worden ist. Wird ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung im Wege der Kaufanwartschaft übertragen, so tritt Steuerbefreiung ein, wenn das Eigentum innerhalb von 5 Jahren seit der Bezugsfertigkeit auf den Kaufanwärter übergeht.

Als Mietergesellschaften gelten juristische Personen, die aus den Mietern oder Dauerwohnberechtigten der in dem erworbenen Gebäude errichteten Wohnungen gebildet werden. Der Mietergesellschaft kann auch der bisherige Eigentümer angehören. Die Mietergesellschaft muß wirtschaftlich in der Lage sein, das Grundstück zu erwerben und ordnungsgemäß zu verwalten.

Eigenheim ist ein Wohngebäude, das der Eigentümer mindestens zur Hälfte selbst bewohnt.

Art. 2

Umfang der Steuerbefreiung

(1) Die Steuerbefreiung erstreckt sich nicht nur auf die Grundfläche, auf der das Gebäude errichtet wird (überbaute Fläche), sondern auch auf die dazu gehörigen Hofräume und Hausgärten, soweit sie bei Eigenheimen das Zwölfwache und bei anderen Gebäuden das Sechsfache der überbauten Fläche nicht übersteigen.

(2) Soweit auf dem erworbenen Grundstück nicht ausschließlich Wohnungen und Wohnräume errichtet wurden, die nach § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes grundsteuerbegünstigt sind, erstreckt sich die Grunderwerbsteuerbefreiung nur auf den Teil der Gegenleistung, der von der gesamten anrechenbaren Grundfläche auf die Wohnfläche entfällt. Der Aufteilungsmaßstab wird durch eine Rechtsverordnung geregelt.

(3) Beim Erwerb eines Ruinengrundstücks (Art. 1 Ziff. 1) oder eines beschädigten Grundstücks (Art. 1 Ziff. 2) erstreckt sich die Steuerbefreiung auf Grund und Boden zusätzlich der Gebäudereste.

(4) Wird ein Grundstück, für das Grunderwerbsteuerfreiheit nach diesem Gesetz in Anspruch genommen wurde, vor Vollendung des Gebäudes weiterveräußert, so steht die Steuerfreiheit, soweit es sich nicht um einen in Art. 1 Ziff. 4 geregelten Tatbestand handelt, demjenigen Erwerber zu, der das Gebäude bezugsfertig errichtet. Die Steuerfreiheit erstreckt sich unbeschadet des Absatzes 3 nur auf den Grund und Boden.

Art. 3

Antrag, Verpflichtungserklärung

(1) Die Steuervergünstigung wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag muß spätestens bis zur Rechtskraft des Grunderwerbsteuerbescheides beim zuständigen Finanzamt gestellt werden.

(2) Der Erwerber eines Grundstücks, der Grunderwerbsteuerfreiheit auf Grund dieses Gesetzes in Anspruch nimmt, hat beim zuständigen Finanzamt mit dem Antrag eine Erklärung abzugeben, in der

er versichert, daß das Grundstück innerhalb von 5 Jahren zu dem steuerbegünstigten Zweck verwendet werden wird. Die Bauabsicht ist in den Fällen des Art. 1 Ziff. 1 und 2 durch Vorlage geeigneter Unterlagen glaubhaft zu machen. Andernfalls kann das Finanzamt Sicherheit verlangen.

(3) Grundstückserwerber, die Steuerfreiheit auf Grund dieses Gesetzes in Anspruch genommen haben, sind verpflichtet, nach Bezugsfertigkeit eine Bescheinigung vorzulegen, aus der sich ergibt, daß die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit erfüllt sind. Die Bescheinigung wird von der Stelle erteilt, die für die Ausstellung der Bescheinigung zur Erlangung der Grundsteuerbegünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz zuständig ist.

Art. 4

Nacherhebung der Grunderwerbsteuer

(1) Die im Art. 1 Ziff. 1 und 2 bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen, soweit nicht Absatz 3 Anwendung findet, mit Ablauf von 5 Jahren der Steuer, wenn das Grundstück nicht innerhalb dieses Zeitraums zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist. Die Erwerbsvorgänge unterliegen der Steuer bereits mit der Aufgabe des begünstigten Zwecks, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von 5 Jahren aufgegeben wird.

(2) Die im Art. 1 Ziff. 3 bezeichneten Erwerbsvorgänge werden steuerpflichtig, wenn der Zweiterwerber nicht innerhalb von 5 Jahren seit dem Erwerb des Grundstücks von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband oder von einem von diesen Körperschaften beauftragten Organ der staatlichen Wohnungspolitik oder Wohnungs- oder Siedlungsunternehmen, an dem die öffentliche Hand maßgeblich beteiligt ist, ein Gebäude der in Art. 1 Ziff. 1 bezeichneten Art errichtet. Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Wird ein Grundstück, das zur Errichtung eines Gebäudes der im Art. 1 Ziff. 1 bezeichneten Art erworben wurde, vor der Bebauung weiterveräußert, so werden die vorhergehenden Erwerbsvorgänge mit der Veräußerung steuerpflichtig.

(4) Auf die nacherhobene Steuer ist im Falle des Abs. 1 ein Zuschlag von 10 v. H. zu entrichten.

Art. 5

Durchführungsbestimmungen

Das Staatsministerium der Finanzen erläßt im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern die zur Durchführung des Gesetzes erforderlichen Rechtsvorschriften.

Art. 6

Inkrafttreten

(1) Das Gesetz wird für dringlich erklärt. Es tritt mit Wirkung vom 1. April 1953 in Kraft.

(2) Mit dem gleichen Zeitpunkt treten außer Kraft:

§ 7 des Gesetzes über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom 28. November 1949 (GVBl. 1950 Seite 30),

§§ 17 bis 20 der Durchführungsbestimmungen zum Gesetz über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom 10. Juli 1950 (GVBl. 1950 S. 166).

(3) Die in Absatz 2 genannten Vorschriften sind noch anzuwenden, wenn ein unbebautes oder kriegszerstörtes Grundstück, für das Steuerbefreiung auf Grund des Gesetzes über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau beantragt wurde, bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht mit einem bezugsfertigen Kleinwohnungsbau bebaut wurde. Steuerfreiheit tritt jedoch nur ein, wenn das Bauvorhaben spätestens bis zum 31. März 1955 bezugsfertig durchgeführt wird. Dem Erwerber steht bis 6 Monate nach Verkündung des Gesetzes das Recht zu, anstelle der Steuerfreiheit nach dem Gesetz über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau die Steuerbefreiung auf Grund dieses Gesetzes in Anspruch zu nehmen.

*

Begründung

Im Allgemeinen

Der Erwerb eines Grundstückes zur Errichtung eines sozialen Wohnungsbaus war bisher von Bayern auf Grund des § 7 des Gesetzes über Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom 28. November 1949 (GVBl. 1950 S. 50) — GSW. — und den §§ 17 bis 20 der Durchführungsbestimmungen hiezu vom 10. Juli 1950 (GVBl. S. 166) von der Grunderwerbsteuer befreit. Nach diesen Vorschriften kam eine Vergünstigung jedoch nur in Betracht, wenn auf dem Grundstück ausschließlich Kleinwohnungsbauten im Sinne des § 2 GSW. errichtet wurden. Die Wohnfläche der einzelnen Wohnung durfte im Regelfall nicht über 75 qm hinausgehen und der Kleinwohnungsbau keine größeren Wohnungen und keine gewerblichen Räume enthalten. Die nach dem Gesetz zulässigen Wohnraumflächen haben sich vor allem für kinderreiche Familien als unzureichend erwiesen. Ebenso hat sich das Erfordernis, daß ein Kleinwohnungsbau ausschließlich Kleinwohnungen enthalten muß, hemmend auf die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus ausgewirkt. Es hat sich als unerlässlich gezeigt, bei Wohnungsbauvorhaben, die mit hohen Grundstückskosten belastet sind, den Einbau gewerblicher Räume in einem gewissen Umfang als steuerunschädlich zuzulassen, damit durch den höheren Ertrag aus der gewerblichen Nutzung die Kosten bis auf ein erträgliches Maß gesenkt und die Richtsatzmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau eingehalten werden können. Ohne steuerliche Berücksichtigung dieser wirtschaftlichen Notwendigkeiten wäre vor allem der baldige Wiederaufbau von Trümmergrundstücken in zerstörten Stadtkernen erschwert.

Der vorliegende Gesetzentwurf will die zu strengen Befreiungsvoraussetzungen der bisherigen Regelung mit den wirtschaftlichen Erfordernissen des sozialen Wohnungsbaus in Einklang bringen. Er folgt dabei den gesetzlichen Regelungen in Nordrhein-Westfalen vom 4. März 1952 (BStBl. II S. 46) und in Niedersachsen vom 2. Juli 1952 (BStBl. II S. 74), in denen die Steuerbefreiungsvoraussetzungen ebenfalls auf die Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BStBl. S. 85) — WoBauG. — abgestimmt wurden. Dadurch wird auch eine weitgehende Übereinstimmung der Grunderwerbsteuerlichen Vergünstigungen mit den Grundsätzen, die für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln gelten, herbeigeführt.

Eine Ausdehnung der Vergünstigung auf Gebäude, die mindestens 80 v. H. grundsteuerbegünstigte Wohnungen und Wohnräume enthalten, begegnet auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Steueraufkommen keinen wesentlichen Bedenken, da der Teil des erworbenen Grundstücks, der auf die größeren Wohnungen bzw. auf die gewerblichen Räume entfällt, ohnehin der Grunderwerbsteuer unterworfen sind.

In dem vorliegenden Gesetzentwurf wurde außer der Angleichung der Wohnflächenmaße an die Größenordnungen des WoBauG. und der Erweiterung des Begriffs des steuerbegünstigten Kleinwohnungsbaus auch der Kreis der Befreiungstatbestände über den bisherigen Rahmen hinaus auf den Erwerb überwiegend beschädigter Grundstücke, den Zwischenerwerb durch Gemeinden und Gemeindeverbände, den Erwerb von Grundstücken, die im Tauschwege von Gemeinden und Gemeindeverbänden hingegeben werden, sowie den Erwerb von bereits mit grundsteuerbegünstigten Wohngebäuden bebauten Grundstücken durch Mietergesellschaften und durch natürliche Personen, sofern diese sie als Eigenheim oder Wohnungseigentum erwerben, ausgedehnt. Diese Erweiterung der Befreiungstatbestände verfolgt den Zweck, die Inangriffnahmen sozialer Bauvorhaben anzuregen, insbesondere auch den Vorraterwerb der an der Durchführung des sozialen Wohnungsbaus beteiligten Gemeinden zu fördern und privaten Bauträgern den Anreiz zu einer gesunden und wohnungspolitisch erwünschten Vorratsbauwirtschaft zu geben.

Das Gesetz erweist sich als dringlich, weil das GSW., das die Rechtsgrundlage für die bisherige Grunderwerbsteuervergünstigung des sozialen Wohnungsbaus enthält, mit Wirkung vom 31. März 1954 abläuft und den Bauträgern sozialer Wohnungsbauten die Möglichkeit verschafft werden soll, die für die beginnende Bausaison zur Durchführung gelangenden Bauvorhaben bereits auf die neuen Vorschriften abzustellen.

Im Besonderen

Art. 1

Im Art. 1 sind die einzelnen Befreiungstatbestände zusammengefaßt.

Zu Ziff. 1:

Nach Art. 1 Ziff. 1 ist von der Steuer ausgenommen der Erwerb eines Grundstückes zur Errichtung eines Gebäudes, dessen anrechenbare Grundfläche zu mehr als 80% auf Wohnungen und Wohnräume entfällt, die nach § 7 WoBauG. grundsteuerbegünstigt sind.

Diese Regelung bringt gegenüber dem bisherigen Rechtszustand folgende Erweiterungen:

- a) Die Vergünstigung wird auf alle Wohnungen und Wohnräume ausgedehnt, die nach § 7 WoBauG. grundsteuerbegünstigt sind. Dies bedeutet, daß bei der Grunderwerbsteuerfreiheit hinsichtlich der zulässigen Wohnflächen und der Kostenmieten die gleichen Grundsätze gelten wie für die Grundsteuerfreiheit gemäß § 7 WoBauG. Die begünstigte Wohnfläche beträgt deshalb im Regelfalle 80 qm statt bisher 75 qm, bei kinderreichen Familien 120 qm statt bisher 75 qm und bei Wohnungen, deren Mehrfläche bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist, 120 qm statt bisher 100 qm. Für die Berechnung der Wohnfläche sind dabei die §§ 25 bis 27 der VO. über die Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungs-VO.) vom 20. November 1950 (BGBl. I S. 755) maßgebend. Da nach § 28 WoBauG. die Vorschriften über die Wohnungen auch für einzelne Wohnräume entsprechend gelten, sind Wohnräume Wohnungen gleichgestellt.

Unter Wohnräumen sind nur solche Räume zu verstehen, die nicht zu einer Wohnung gehören. Weitere Voraussetzung ist, daß für die Wohnräume die zulässige Kostenmiete im Sinne des § 27 Abs. 1 nicht überschritten wird.

- b) Die Steuervergünstigung ist nicht mehr wie bisher von dem ausschließlichen Einbau von Kleinwohnungen abhängig. Vielmehr geht der Charakter eines sozialen Wohnungsbaus dadurch nicht verloren, daß das Wohngebäude außer den nach § 7 WoBauG. grundsteuerbegünstigten Kleinwohnungen auch gewerbliche Räume oder größere Wohnungen von untergeordneter Bedeutung (bis zu 20 v. H. der anrechenbaren Gesamtfläche) enthält.

Überschreiten die nichtbegünstigten Wohnungen oder gewerblichen Räume den Anteil von 20 v. H. der gesamten Grundfläche, so ist volle Steuerpflicht gegeben.

Zu Ziff. 2

Die Vergünstigung bezieht sich grundsätzlich nur auf unbebaute Grundstücke sowie Ruinengrundstücke. Damit ist klargestellt, daß die Befreiungsvorschrift nicht anwendbar ist, wenn es sich um den Erwerb eines ganz oder teilweise bebauten Grundstücks handelt. Eine Ausnahme ist lediglich vorgesehen für den Erwerb solcher Grundstücke, die zu mehr als 50 v. H. beschädigt sind (Art. 1 Ziff. 2) sowie beim Ersterwerb von Gebäuden durch Mietergesellschaften und von Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch natürliche Personen (Art. 1 Ziff. 4).

Die Begünstigung kriegsbeschädigter Gebäude ist im Interesse des baldigen Wiederaufbaus kriegszerstörter Städte geboten. Während bisher beim Erwerb kriegsbeschädigter Gebäude nur unter der Voraussetzung, daß ausschließlich Kleinwohnungen errichtet wurden, im Billigkeitswege entgegengekommen werden konnte (vgl. Abschn. II Ziff. 4 der Vollzugsanweisung zum GSW. vom 10. Juli 1950, FMBI. S. 388), hat nunmehr der Erwerber einen gesetzlichen Befreiungsanspruch, falls mehr als 80 v. H. der neugeschaffenen Gesamtgrundfläche auf grundsteuerbegünstigte Kleinwohnungen entfallen. Um sicherzustellen, daß auch genügend Kleinwohnungen errichtet werden, muß mindestens die durch die Beschädigung verlorengegangene Grundfläche ihrem Umfang nach wieder hergestellt werden.

Eine Ausnahme von diesem Erfordernis läßt der Entwurf nur zu, wenn eine Wiederherstellung im früheren Umfang aus städtebaulichen oder wohnungshygienischen Gründen nicht möglich ist.

Zu Ziff. 3:

Der Zwischenerwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde zur Weiterveräußerung oder zur Vergebung im Wege des Erbbaurechts war bisher gesetzlich nicht begünstigt. Nach dem RdF.-Erlaß vom 6. Juni 1941 S. 4545 A — 235 III (RStBl. S. 415) wird jedoch die Steuer für den Zwischenerwerb durch eine Gemeinde im Verwaltungsweg nicht erhoben, wenn von vornherein die Verwendung des Grundstücks für den Kleinwohnungsbau und die Weitergabe an einen gemeinnützigen Bauträger vorgesehen war oder wenn die Schaffung von Kleinwohnungen einem gemeinnützigen Bauträger, für den ein Erbbaurecht an einem Grundstück bestellt wird, übertragen wird. Diese Billigkeitsanordnung hat sich jedoch in der Praxis als zu eng erwiesen, da sie eine Weiterveräußerung an einen anderen als einen gemeinnützigen Bauträger, insbesondere einen privaten Dritten nicht begünstigt. Da die Gemeinden und Gemeindeverbände — insbesondere beim Fehlen geeigneter Bauträger — stark in die Durchführung des sozialen Bauprogramms

eingeschaltet sind (z. B. zur Erschließung von Bauland, Finanzierung von Bauvorhaben usw.), war es notwendig, den Zwischenerwerb durch solche Gebietskörperschaften gesetzlich von der Steuer freizustellen. Dadurch soll den Gemeinden eine der Förderung des sozialen Wohnungsbaus dienende Vorratswirtschaft ermöglicht werden. Da die Gemeinden aus kommunalpolitischen Gründen zur Baulandbeschaffung sich vielfach gemeinnütziger Bauträger und privater Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, an denen die öffentliche Hand maßgeblich beteiligt ist, bedienen müssen, erschien es gerechtfertigt, auch diese in die Begünstigung miteinzubeziehen. Um die alsbaldige Zuführung der zwischenerworbenen Grundstücke zum sozialen Wohnungsbau zu gewährleisten, wurde eine Weiterveräußerung zum begünstigten Zweck binnen 5 Jahren seit dem Erwerb vorgeschrieben.

Erfahrungsgemäß sind die Gemeinden vielfach nicht in der Lage, den Bauträgern zur Durchführung des sozialen Bauvorhabens geeignete gemeindeeigene Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Häufig muß entsprechendes Bauland erst im Wege eines Tausches von einem Dritten gegen Hingabe gemeindeeigener Grundstücke beschafft werden. Um den Erwerb von Bauland, das durch eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder durch ein von diesen beauftragtes Wohnungs- oder Siedlungsunternehmen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bereitgestellt wird, nicht zu verteuern, sieht das Gesetz auch Steuerfreiheit für den Erwerb eines Grundstücks vor, das von einer solchen Körperschaft gegen ein für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus erworbenes Grundstück in Tausch gegeben wird. Bei dem Tauschland muß es sich um ein gleichwertiges Grundstück handeln, wobei die Zuzahlung eines Spitzenbetrages unschädlich ist. Die Art des Grundstücks spielt für die Steuervergünstigung dagegen keine Rolle.

Zu Ziff. 4:

Nach dem GSW. war grundsätzlich nur der Ersterwerb begünstigt, d. h. der Erwerb eines (unbebauten) Grundstücks, auf dem der Erwerber selbst einen Kleinwohnungsbau errichtete. Dies hatte zur Folge, daß der Erwerber — um in den Genuß der Steuerfreiheit zu kommen — das Grundstück bereits vor Beginn des Bauvorhabens erwerben und den Kleinwohnungsbau in eigener Regie durchführen mußte.

Die Durchführung dieses Grundsatzes stieß in der Praxis auf erhebliche Schwierigkeiten, da die Bauinteressenten aus mancherlei Gründen vielfach nicht in der Lage sind, das Bauvorhaben selbst in die Hand zu nehmen. So kommt es häufig vor, daß Bauwillige, die ein gemeinschaftliches Bauvorhaben (z. B. Reiheneigenheime, Mehrfamilienhaus) erstellen wollen, sich eines Bauträgers als Zwischenerwerber bedienen müssen, der die Projektierung, Finanzierung und Bauausführung besorgt und die errichteten Gebäude oder die fertiggestellten Wohnungen an die Interessenten verteilt.

Die Überlassung eines bebauten Grundstücks unterlag nach bisherigem Recht grundsätzlich in vollem Umfang der Grunderwerbsteuer, da sich das Rechtsgeschäft zwischen dem Bauträger und dem Erwerber in der Regel als einheitlicher Vertrag darstellt, nach dessen Inhalt im Erwerbszeitpunkt das Grundstück samt dem errichteten Gebäude auf den Erwerber übergehen soll. Die Steuer war dabei aus der Gegenleistung für Grund und Boden und für die Errichtung des Gebäudes zu errechnen, was für die Erwerber eine kaum tragbare zusätzliche Belastung und im wirtschaftlichen Ergebnis eine wesentliche Behinderung des sozialen Wohnungsbaus bedeutete. Das Bestreben der Bauwirtschaft, durch eine anderweitige als im wirtschaftlichen Leben übliche Rechtsgestaltung (z. B. durch Trennung des einheitlichen Vertrags in einen Kaufvertrag über das unbebaute Grund-

stück und in die Auflassung des bebauten Grundstücks, durch Abschluß eines Betreuungsvertrags u. dgl.) der Steuerpflicht zu entgehen, hat in der Praxis zu unerwünschten Komplikationen und Verzögerungen im Bauablauf geführt.

In Erkenntnis der bauwirtschaftlichen Notwendigkeiten und in Berücksichtigung der Tatsache, daß durch das Gesetz die Schaffung von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus besonders gefördert werden soll, wurde deshalb der Kreis der Steuerbefreiungen auch auf die Fälle ausgedehnt, in denen natürliche Personen vom Veräußerer im Bau befindliche oder bereits schlüsselfertig erstellte Gebäude als Eigenheim oder als Eigentumswohnung übernehmen. Ob es sich dabei beim Veräußerer um gemeinnützige oder andere Bauträger handelt, ist unerheblich.

Ein Eigenheim i. S. des Gesetzentwurfs ist nach Art. 1 Ziff. 4 letzter Satz ein Wohnhaus, das der Eigentümer mindestens zur Hälfte selbst bewohnt. Diese Begriffsbestimmung geht über den Begriff des Eigenheims i. S. des § 4 Abs. 1 Ziff. 1c und d. GrESTG. hinaus, der nach Abs. 5 der Begründung zu § 4 GrESTG. (RStBl. 1940 S. 387) und nach dem RdF.-Erlaß vom 8. August 1940 S. 4410 — 21 III (RStBl. S. 727) nach den Vorschriften der VO. über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (RGBl. I S. 437) auszulegen ist. Nach § 9 Abs. 5 dieser VO. ist unter einem Eigenheim ein Einfamilienhaus zu verstehen, das vom Eigentümer mindestens zur Hälfte selbst bewohnt wird. Demgegenüber ist der Eigenheimbegriff i. S. des vorliegenden Gesetzentwurfs an das Merkmal eines Wohngebäudes geknüpft. Damit ist zum Ausdruck gebracht, daß ein Zweifamilienhaus dem Charakter eines Eigenheims nicht entgegensteht, vorausgesetzt, daß das Gebäude mindestens zur Hälfte vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Die Eigenschaft des Eigenheimes geht demnach im Gegensatz zur bisherigen Regelung nicht verloren, wenn das Wohngebäude neben der Wohnung des Eigentümers noch eine zweite vollwertige abgeschlossene Wohnung enthält.

Als Erwerber werden nach Art. 1 Ziff. 4 zunächst natürliche Personen begünstigt, weil durch sie die bezugsfertigen Eigenheime und Eigentumswohnungen ihrer eigentlichen und endgültigen Zweckbestimmung, der wohnlichen Nutzung, zugeführt werden.

Die Begründung von Wohnungseigentum scheidet jedoch mitunter daran, daß die Bewerber die mit der Übernahme von Eigentumswohnungen verbundene Gesamthaftung vermeiden wollen oder daß die Wohnungen sich nicht für eine Übertragung in das Einzeleigentum eignen oder daß sich für sie nicht genügend Bewerber finden, die das dafür erforderliche Kapital (z. B. Eigenleistung, Baukostenzuschüsse oder Mietvorauszahlungen) aufbringen können. Um diesen Schwierigkeiten zu begegnen, schließen sich die künftigen Mieter oder Dauerwohnberechtigten vielfach in der Rechtsform einer juristischen Person zu einer sogenannten Mietergesellschaft oder Hausgemeinschaft zusammen, der der Erwerb und die Verwaltung des Wohngebäudes obliegen. Auf Grund der Mitgliedschaft erwerben die einzelnen Mitglieder Miet- oder Dauerwohnrechte.

Da der Entwurf nicht nur den Bau von Kleinwohnungen, sondern auch deren Zuführung zum Wohnungsmarkt begünstigen will, durfte auch diesen Mietergesellschaften die Steuerfreiheit nicht versagt werden, zumal diese Unternehmensform bei dem mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau, u. a. auch in dem Entwicklungsbauprogramm der ECA-Mission, anerkannt ist. Um jedoch zu verhindern, daß durch die Gründung nicht lebensfähiger oder nicht ernstlich gewollter Gesellschaften mit der Steuervergünstigung Mißbrauch getrieben wird, wurde dieselbe davon abhängig

gemacht, daß die Gesellschaft auch tatsächlich wirtschaftlich in der Lage ist, das Grundstück zu erwerben und es ordnungsgemäß zu verwalten.

Für die Bauwirtschaft hätte es sich als hinderlich erwiesen, wenn die Bauinteressenten für den Bauträger bereits von vornherein feststehen müßten. Im Interesse einer ungehinderten einheitlichen Baudurchführung und zwecks Verringerung des Risikos der Wohnungssuchenden wurde deshalb darauf verzichtet, dem Bauträger von vornherein oder während der Bauausführung Bindungen bezüglich der Person des späteren Erwerbers aufzuerlegen. Der Bauträger braucht lediglich bis zum Baubeginn dem Finanzamt seine Verkaufsabsicht anzuzeigen.

Um einerseits zu verhindern, daß der Veräußerer das Gebäude vor der Veräußerung selbst nutzt oder die Steuerfreiheit zur Erzielung ungerechtfertigter Veräußerungsvorteile ausnutzt, und um andererseits zu gewährleisten, daß die begünstigten Gebäude ehestmöglich ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden, wurde die Steuerfreiheit davon abhängig gemacht, daß die Eigentumsübertragung spätestens binnen zwei Jahren stattfindet und daß der Veräußerungspreis sich in angemessenen, den tatsächlichen Herstellungskosten entsprechenden Grenzen hält. Die verhältnismäßig lange Zeit von zwei Jahren wurde deshalb zugestanden, weil das Eigentum an dem schlüsselfertigen Eigenheim (Eigentumswohnung) erst nach Erstellung der sich oft geraume Zeit hinziehenden Schlußabrechnung übertragen werden kann. Da der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch häufig von Zufälligkeiten abhängt, läßt der Entwurf es ferner genügen, wenn binnen dieser Frist die Auflassungserklärung der Vertragsteile vorliegt und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragt worden ist.

Beim Verkauf von Kaufanwartschaftshäusern (Kaufeigenheimen) liegt nur ein aufschiebend bedingtes Verpflichtungsgeschäft vor. Die Steuerpflicht tritt hier nach § 3 Abs. 5 Ziff. 5a des Steueranpassungsgesetzes in der Regel erst dann ein, wenn die vollen Eigenleistungen erbracht sind, da nach dem Inhalt des Kaufanwartschaftsvertrags der Kaufanwärter erst in diesem Zeitpunkt die Übereignung des Eigenheims verlangen kann. Um auch den Erwerb von Kaufeigenheimen nach Art. 1 Ziff. 4 zu begünstigen, wurde unter Berücksichtigung der langen Laufzeit der Zahlungsfristen bestimmt, daß das Eigentum an solchen Grundstücken binnen 5 Jahren seit der Bezugsfähigkeit übergegangen sein muß.

Art. 2.

Zu Abs. 1:

Das GSW. hatte für zugehörige Hofräume und Hausgärten eine Begünstigung bis zum 12fachen der bebauten Fläche vorgesehen. Eine Übernahme dieser weitreichenden Vergünstigung in das vorliegende Gesetz erschien wegen des damit verbundenen Steuerausfalls nicht uneingeschränkt tragbar. Auch bestand kein Anlaß, den Erwerb solcher Grundstücksteile zu begünstigen, die nach Lage des Falles über den Umfang der normalerweise für Kleinwohnungsbauten benötigten Flächen hinausgehen und deshalb nicht der Schaffung von Kleinwohnungsbauten, sondern zu Erwerbs- oder Luxuszwecken oder zu unerwünschten Bodenspekulationen dienen.

Im Hinblick auf den üblichen Bedarf, der für die einzelnen Gebäudearten (Eigenheime und Mietwohngrundstücke) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Bauordnung und der Städteplanung besteht, konnte nur Eigenheimen eine Vergünstigung für das 12fache der überbauten Fläche zugestanden werden, während für alle anderen Bauvorhaben eine Befreiung des 6fachen der bebauten Fläche als ausreichend angesehen wird.

Zu Abs. 2:

Die Steuerfreiheit soll der Neuschaffung von Kleinwohnungen zugute kommen. Wenn auch durch den Einbau von gewerblichen oder sonstigen Räumen der Charakter eines sozialen Wohnungsbaus im Sinne des Art. 1 Ziff. 1 nicht verlorenggeht, soweit ihr Anteil an der Grundfläche 20% nicht übersteigt, so besteht doch kein Anlaß, auch den Teil des Grundstücks von der Grunderwerbsteuer freizustellen, der auf die nicht nach § 7 WoBauG. grundsteuerbegünstigten Wohnungen oder Wohnräume entfällt.

Zu Abs. 3:

Die Bestimmung in Abs. 3 dient der Klarstellung über den Umfang der Steuerbefreiung bei Ruinengrundstücken und beschädigten Grundstücken.

Zu Abs. 4:

Nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes soll grundsätzlich nur der Erwerb eines unbebauten Grundstücks, auf dem der Erwerber selbst ein Gebäude der in Art. 1 bezeichneten Art errichtet, steuerbegünstigt sein. Die Anwendung dieses Grundsatzes würde dann zu Härten führen, wenn ein bereits begonnener, aber noch nicht vollendeter Kleinwohnungsbau an einen anderen veräußert und von diesem bezugsfertig erstellt wird. In diesem Falle könnte ohne die Sonderregelung des Abs. 4 weder der Ersterwerber begünstigt werden, weil er den Bau nicht selbst zu Ende führt, noch der Zweiterwerber, weil er kein unbebautes Grundstück erwirbt. Um diese Härte zu beseitigen, ist in Abs. 4 bestimmt, daß derjenige die Steuerfreiheit genießen soll, der den Kleinwohnungsbau bezugsfertig errichtet. Der Ausgleich der Steuer im Innenverhältnis muß dabei der freien Vereinbarung der Vertragsteile überlassen bleiben.

Art. 5**Zu Abs. 1:**

Entsprechend der bisherigen Regelung wurde auch im vorliegenden Gesetzentwurf das Antragserfordernis beibehalten. Zur Behebung von Zweifeln wurde klargestellt, daß der Antrag spätestens bis zur Rechtskraft des ergehenden Grunderwerbsteuerbescheides eingereicht werden muß. Dieser Zeitpunkt, dessen Einhaltung dem Pflichtigen ohne weiteres zugemutet werden kann, erweist sich für die Verwaltung als allein tragbar.

Zu Abs. 2:

Die Steuerfreiheit tritt zunächst bereits ein, wenn der Erwerber die Absicht hat, das Grundstück dem begünstigten Zweck zuzuführen. Der Erwerber hat diese Absicht dem Finanzamt durch eine Verpflichtungserklärung anzuzeigen. Darüber hinaus fordert das Gesetz noch die Vorlage weiterer Unterlagen, aus denen hervorgehen muß, daß der Erwerber auch tatsächlich steuerbegünstigt bauen will. Auf diese Unterlagen kann im steuerlichen Interesse nicht verzichtet werden, da die Verpflichtungserklärung allein keinen zuverlässigen Beweis für die Bauabsicht des Erwerbers abgibt und die Beschränkung der Nachweispflicht auf diese Erklärung in erheblichem Umfang steuerliche Mißbräuche befürchten ließe. Um andererseits den sozialen Wohnungsbau nicht durch allzu strenge Anforderungen für den Baunachweis zu behindern, läßt das Gesetz bereits solche Unterlagen genügen, die lediglich die ernsthafte Bauabsicht des Erwerbers erkennen lassen, ohne daß eine alsbaldige Verwirklichung des Bauvorhabens in Aussicht zu stehen braucht (z. B. Teilnahme an einem Bausparvertrag).

Vermag der Erwerber seine Bauabsicht nicht glaubhaft darzutun, so kann das Finanzamt Sicherheit verlangen.

Zu Abs. 3:

Die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit können erst dann endgültig nachgeprüft werden, wenn der Wohnungsbau bezugsfertig erstellt ist. Der Erwerber hat diesen Nachweis durch eine Bescheinigung der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu erbringen. Diese Vorschrift deckt sich mit der bisherigen Regelung.

Art. 4**Zu Abs. 1:**

Die Vorschrift des Art. 4 Abs. 1, die sachlich der Regelung des § 4 Abs. 2 GrESTG. entspricht, schreibt die Nacherhebung der Steuer in den Fällen vor, in denen das Erwerbsgrundstück binnen eines Zeitraums von 5 Jahren seit dem Erwerb nicht zu begünstigten Zwecken verwendet worden ist. Danach tritt Steuerpflicht ein, wenn auf dem Erwerbsgrundstück ein Gebäude der in Art. 1 Ziff. 1 bezeichneten Art nicht errichtet wird (Abs. 1 Satz 1) oder wenn das Grundstück für andere Zwecke verwendet wird (Abs. 1 Satz 2). Das letztere ist dann der Fall, wenn entweder die begünstigte Zweckbestimmung aufgegeben wird, bevor der begünstigte Zweck verwirklicht worden ist (z. B. statt eines Mietwohngrundstücks im Sinne des Art. 1 Ziff. 1 ein Geschäftsgrundstück errichtet wird) oder wenn das Grundstück, nachdem es zunächst zum steuerbegünstigten Zweck verwendet worden ist, nachträglich einem anderen, nicht begünstigten Zweck zugeführt wird (z. B. nach der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes durch Zusammenlegung von steuerbegünstigten Wohnungen ein nach Art. 1 Ziff. 1 nicht begünstigter Zustand herbeigeführt wird).

Die Steuerschuld entsteht im Falle des Abs. 1 Satz 1 mit Ablauf von 5 Jahren, im Falle des Abs. 1 Satz 2 mit der Aufgabe des begünstigten Zwecks. Die Fünfjahresfrist beginnt mit Abschluß des rechtswirksamen Erwerbsvorgangs.

Die Frist von 5 Jahren wurde beibehalten, weil sich die Aufschließung und Bebauung von Grundstücken u. U. (z. B. bei erst später Zuteilung von Bardarlehen bei Bausparverträgen) längere Zeit hinziehen kann.

Zu Abs. 2:

Beim Zwischenerwerb durch eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband oder eines von diesen beauftragten Wohnungs- oder Siedlungsunternehmens kommt eine Nacherhebung naturgemäß erst dann in Betracht, wenn das Grundstück durch den Zweiterwerber nicht fristgemäß dem steuerbegünstigten Zweck zugeführt wurde (Art. 4 Abs. 2).

Zu Abs. 3:

Wird ein Grundstück, das zwecks Verwendung zu einem steuerbegünstigten Zweck erworben wurde, ohne Aufgabe der Bauabsicht vor der Bebauung weiterveräußert, so geht nach der im Abs. 7 zu § 4 der Begründung zum Grunderwerbsteuergesetz vom 29. März 1940 (RStBl. S. 387) niedergelegten Rechtsauffassung die Steuerfreiheit des Ersterwerbers dann nicht verloren, wenn der Zweiterwerber den steuerbegünstigten Zweck innerhalb der in § 4 Abs. 2 GrESTG. genannten Frist, vom Zeitpunkt des Vorerwerbs an gerechnet, erfüllt. Dieser Rechtsgrundsatz kann für den Bereich des vorliegenden Gesetzentwurfs nicht übernommen werden, da das Gesetz grundsätzlich nur demjenigen Erwerber die Steuerfreiheit zukommen lassen will, der in seiner Person — zumindest wirtschaftlich — den steuerbegünstigten Zweck auch herbeiführt. Deshalb schreibt Art. 4 Abs. 3 des Gesetzentwurfs vor, daß bei der Weiterveräußerung eines zur Errichtung eines sozialen Wohnungsbaus erworbenen Grundstücks vor der Bebauung die Steuerfreiheit für

den Ersterwerb entfällt, unabhängig davon, ob der steuerbegünstigte Zweck innerhalb der Fünfjahresfrist seit dem Vorerwerb durch den Zweiterwerber auch verwirklicht wird oder nicht.

Zu Abs. 4:

In den Fällen, in denen die Steuervergünstigung wegfällt, weil der steuerbegünstigte Zweck nicht erfüllt wird, kann die Steuer nach Maßgabe der Vorschrift in Art. 4 Abs. 1 bis 3 erst nachträglich erhoben werden. Da erfahrungsgemäß die Steuervergünstigung häufig in Anspruch genommen wird, ohne daß eine ernsthaftige Absicht besteht, das Grundstück dem sozialen Wohnungsbau zuzuführen, erschien es geboten, einen seiner Höhe nach tragbaren Zuschlag zur nachzuverlangenden Steuer zu erheben. Dadurch soll vor allem dem Bestreben entgegen gewirkt werden, mit der Steuervergünstigung eine langfristige zinslose Stundung der Steuer zu erreichen.

Art. 5

Im Art. 5 wird das Staatsministerium der Finanzen ermächtigt, im Benehmen mit dem Staatsministerium des Innern die erforderlichen Durchführungsbestimmungen zu erlassen.

Art. 6

Zu Abs. 1:

Das Gesetz soll mit Wirkung vom 1. April 1953 in Kraft treten. Dies bedeutet, daß es grundsätzlich auf alle Grundstückserwerbsvorgänge anwendbar ist, die nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden. Bedarf ein Erwerbsvorgang einer Genehmigung durch eine Behörde (§ 19 GrEStG.), so muß diese nach dem 1. April 1953 erteilt worden sein.

Zu Abs. 2:

Abs. 2 sieht vor, daß § 7 GSW. und die §§ 17 bis 20 GSWDB., die bisher die Grundlage für die Grunderwerbsteuerbefreiung des sozialen Wohnungsbaus bil-

deten, mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes außer Kraft treten.

Zu Abs. 3:

Da im GSW. die Steuerfreiheit an die bezugsfertige Erstellung des Kleinwohnungsbaus bis zum 31. März 1954 geknüpft war, mußte eine Übergangsregelung für die Fälle getroffen werden, in denen Kleinwohnungsbauten bis zum Außerkrafttreten des GSW. nicht bezugsfertig geworden sind. Für diese Bauvorhaben würde sonst infolge Wegfalls des § 7 GSW. die Befreiungsgrundlage entzogen sein. Art. 6 Abs. 3 bestimmt deshalb, daß Erwerbern, die bereits Antrag auf Steuervergünstigung auf Grund des GSW. gestellt haben, Steuerfreiheit nach dem GSW. weiter gewährt wird, wenn ein Kleinwohnungsbau bis zum 31. März 1955 bezugsfertig errichtet wird. Dieser Zeitpunkt wurde gewählt, um auch solchen Personen, die auf einem erst kurz vor dem 1. April 1955 erworbenen Grundstück ein Gebäude nach den Grundsätzen des GSW. errichten wollen, eine angemessene Frist bis zur Bezugsfertigkeit zu belassen.

In zahlreichen Fällen dürfte jedoch der Erwerber auf Grund der durch dieses Gesetz geschaffenen neuen Grunderwerbsteuerlichen Erleichterungen den Wunsch haben, nach den Größenordnungen des WoBauG. zu bauen. Um ihm diese Möglichkeit zu geben, wurde ein gesetzliches Wahlrecht geschaffen, von dem binnen 6 Monaten seit Verkündung des Gesetzes Gebrauch zu machen ist. Die Ausübung des Wahlrechts hat zur Folge, daß der Erwerber zwar einerseits die baulichen Vorteile des Art. 1 Ziff. 1 in Anspruch nehmen kann, er aber andererseits nur die Steuervergünstigung für die Hofräume und Hausgärten in der nach Art. 2 Abs. 1 zugelassenen Größe (bei Nicht-eigenheimen also nur bis zum Sechsfachen der bebauten Fläche) genießt. Das Wahlrecht steht grundsätzlich nur solchen Personen zu, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes die Vergünstigung nach dem GSW. in Anspruch genommen haben und die nachträglich ihre ursprüngliche Bauabsicht i. S. des vorliegenden Gesetzes geändert haben.