

Mitteilung des Senats

vom 27. Oktober 1911.

Änderung des § 61 der Erbe- und Handfestenordnung.

Bei Veräußerung unbebauter Grundstücke an Bauunternehmer ist es hier seit langer Zeit üblich, daß die Fassung des Grundstückes an den Bauunternehmer unterbleibt und der erste Veräußerer statt dessen das Grundstück unmittelbar demjenigen zu Eigentum überträgt, an den es der Bauunternehmer in bebautem Zustande weiter verkauft hat. Nach § 27 des Reichszuwachssteuergesetzes vom 14. Februar 1911 wird in solchen Fällen der Gewinn, den der erste Veräußerer durch den Verkauf an den Bauunternehmer erzielt hat, mit dem durch den Weiterverkauf des Grundstücks erzielten Gewinne zusammengerechnet; der aus dieser Berechnung sich ergebende Gesamtgewinn bildet den steuerpflichtigen Wertzuwachs. Nach ausdrücklicher Bestimmung des Gesetzes (s. § 17 Abs. 2 das.) soll nun aber auf diese Weise auch dann verfahren werden, wenn das erste Veräußerungsgeschäft schon vor dem 1. Januar 1911 abgeschlossen war, der dadurch erzielte Gewinn nach § 63 des Gesetzes also für sich von der Zuwachsteuer befreit wäre. Wenn hiernach ein vor dem 1. Januar 1911 an einen Bauunternehmer verkauftes und von diesem nach dem 1. Januar weiter veräußertes Grundstück unmittelbar von dem ersten Veräußerer an den letzten Käufer zu Eigentum übertragen wird, so muß der Bauunternehmer nicht nur den Gewinn, den er selbst durch die Weiterveräußerung erzielt hat, sondern auch den Gewinn des ersten Veräußerers als Wertzuwachs versteuern. Dem kann der Bauunternehmer nur dadurch entgehen, daß er das Eigentum an dem Grundstück zunächst auf sich übertragen läßt und es sodann an seinen Käufer weiter überträgt. So einfach nun aber diese mehrfache Eigentumsübertragung nach Grundbuchrecht bewirkt werden kann, so zeitraubend und für die glatte Abwicklung des Geschäfts hinderlich ist sie nach dem Rechte der Erbe- und Handfestenordnung. Die mehrfache Abkündigung desselben Grundstücks mit jedesmal darauf folgender Fassung verursacht mindestens einen Zeitverlust von zwei Monaten. Wenn zudem bei der Abkündigung des Grundstücks auf den Namen des Bauunternehmers innerhalb der Abkündigungsfrist Forderungen zum Angabeprotokoll angemeldet werden, so kann die Fassung auf den endgültigen Erwerber nur mit großen Schwierigkeiten durchgeführt werden. Da aber der Weg der Zwischenübertragung nur eingeschlagen werden muß, um eine von dem Reichsgesetze selbst nicht beabsichtigte Steuerfolge zu vermeiden, und das Grundstück unmittelbar darauf an den schließlichen Erwerber weiter übertragen werden soll, so enthält es für die Gläubiger des ersten Erwerbers gegenüber der bisherigen Lage, wo das Grundstück überhaupt nicht in dessen Eigentum tritt, keine Benachteiligung, wenn für solche Fälle die Abkündigung bei der weiteren Fassung unterbleibt. Eine solche im Gesetzeswege zu bestimmende Ausnahme von dem ordentlichen Verfahren muß aber, außer der dem Anlasse entsprechenden zeitlichen Beschränkung, von der Bedingung abhängig gemacht werden, daß sich der erste Erwerber zur Weiterveräußerung verpflichtet hat, noch ehe die Fassung an ihn selbst erfolgt war, und daß die weitere Fassung in kürzester Frist nach der Zwischenübertragung erwirkt wird.

Die Gebührentaxe zur Erbe- und Handfestenordnung hat, im § 9 die Hauptgebühr für das Fassungsverfahren an die Abkündigung geknüpft. Ohne ausdrückliche Bestimmung würde also bei der ohne Abkündigung erfolgenden Fassung, die durch den Gesetzesentwurf neu eingeführt werden soll, diese Hauptgebühr in Wegfall kommen. Der dadurch entstehende Einnahmeausfall kann durch die Gebühren für die Zwischen-

lassung an den ersten Käufer nicht ersetzt werden, weil die Gebühren nach Wertklassen abgestuft sind und die abkündigungsfreie Veräußerung an den letzten Erwerber in der Regel bebaute Grundstücke, also ein weit höheres Wertobjekt betrifft, als die unter Abkündigung erfolgende Fassung des unbebauten Grundstücks an den ersten Käufer. Es muß deshalb bestimmt werden, daß die Gebühr des § 9 auch für die abkündigungsfreie Fassung erhoben wird.

Aus diesen Erwägungen ist der anliegende Gesetzentwurf hervorgegangen, den der Senat der Bürgerschaft mit dem Ersuchen, ihn zu genehmigen, zugehen läßt.

Anlage. Gesetz, betreffend Änderung des § 61 der Erbe- und Handfestenordnung.

Vom

Der Senat verordnet im Einverständnis mit der Bürgerschaft:

Der § 61 der Erbe- und Handfestenordnung vom 30. Juli 1860 (Gesetzblatt Seite 67) erhält folgenden Absatz 2:

Der Abkündigung bedarf es nicht, wenn der Veräußerer nachweist, daß das Veräußerungsgeschäft, durch das er den Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstücke erlangt hatte, schon vor dem 1. Januar 1911 abgeschlossen worden ist und daß er das Grundstück an den in dem Fassungsentwurf bezeichneten Erwerber weiterveräußert hat, bevor die Fassung an ihn selbst erfolgt war. Diese Vorschrift findet jedoch nur dann Anwendung, wenn der Veräußerer den Fassungsentwurf innerhalb einer Woche, nachdem die Fassung an ihn erfolgt ist, dem Erbe- und Handfestenamte einreicht und innerhalb derselben Frist die Reinigung des Grundstücks von den darauf haftenden Ansprüchen nachweist. Die Fassung ist nach Erfüllung dieser Bedingungen ohne Verzug anzuordnen.

Für die nach der Vorschrift des zweiten Absatzes ohne Abkündigung erfolgende Fassung ist die nach § 9 der Gebührenordnung zu der Erbe- und Handfestenordnung für die Abkündigung eines Grundstücks zu erhebende Gebühr gleichwohl zu entrichten.

Beschlossen Bremen, in der Versammlung des Senats am . und bekannt gemacht am .