



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen



Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksachenabteilung: Drucksachenabteilung / 1 5. Wahlperiode: 1959-63

(29.11.1960) Nr. 56 - Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen



Bremische Bürgerschaft (Landtag)

5. Wahlperiode

Drucksachenabteilung I

Mitteilungen und Antworten des Senats

Nr. 56

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Landtag)

vom 29. November 1960.

Änderung des Gesetzes über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft (Landtag) wolle das nachstehende Gesetz beschließen.
Die Finanzdeputation hat dieser Mitteilung in ihrer Sitzung am 11. Oktober 1960 zugestimmt.

Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer

Vom

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

Artikel I

Das Gesetz über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer vom 21. Dezember 1954 (Brem. Ges.-Bl. S. 119) wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

- a) Ziffer 1 Buchstabe a erhält die folgende Fassung:
„der Erwerb eines unbebauten Grundstücks oder eines Grundstücks mit zerstörten Gebäuden zur Errichtung eines Gebäudes, dessen anrechenbare Grundfläche zu mehr als $66\frac{2}{3}$ vom Hundert Wohnzwecken dient (Wohnfläche); diese Wohnfläche darf nur Wohnungen oder Wohnräume enthalten, die auf Grund der zur Zeit des Erwerbsvorgangs jeweils geltenden Vorschriften der Wohnungsbaugesetzgebung grundsteuerbegünstigt sind. Ein Gebäude gilt als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist;“
- b) Ziffer 1 Buchstabe b Satz 2 erhält die folgende Fassung:
„Die anrechenbare Grundfläche des wiederhergestellten Gebäudes muß zu mehr als $66\frac{2}{3}$ vom Hundert Wohnzwecken dienen (Ziffer 1 Buchstabe a).“
- c) Hinter Ziffer 1 Buchstabe b werden die folgenden Buchstaben c und d angefügt:
„c) der Erwerb eines Grundstücks der in Ziffer 1 Buchstabe a oder Buchstabe b bezeichneten Art im Zustand der Bebauung zur Fertigstellung eines Gebäudes, das den Erfordernissen der Ziffer 1 Buchstabe a entspricht, soweit die Gegenleistung auf den Grund und Boden und auf etwaige vor Beginn der Bauarbeiten vorhandenen Gebäudereste entfällt;
d) der Erwerb eines teilweise bebauten Grundstücks, auf dem der Erwerber neben den oder an Stelle der vorhandenen Baulichkeiten ein Gebäude errichten

will, das den Erfordernissen der Ziffer 1 Buchstabe a entspricht, soweit die Gegenleistung auf die neu zu bebauende Fläche entfällt. Die Gegenleistung für die darüber hinausgehende Fläche und für die vorhandenen Baulichkeiten einschließlich etwa abzureißender Gebäude unterliegt der Besteuerung.“

- d) Ziffer 2 wird Ziffer 2 Buchstabe a und erhält den folgenden Zusatz:
„, wenn das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren weiterveräußert wird;“
- e) Hinter Ziffer 2 Buchstabe a werden die folgenden Buchstaben b und c angefügt:
„b) der Erwerb eines Grundstücks durch eine Wohnungsbaugesellschaft oder durch ein Bauunternehmen zur Weiterveräußerung an einen Erwerber, der auf dem Grundstück ein Gebäude der in Ziffer 1 bezeichneten Art errichten will, wenn die Wohnungsbaugesellschaft oder das Bauunternehmen das Gebäude für Rechnung des künftigen Eigentümers errichtet, der Veräußerungspreis die eigenen tatsächlichen Aufwendungen der Wohnungsbaugesellschaft oder des Bauunternehmens für das Grundstück nicht übersteigt und die Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren erfolgt;
c) der Erwerb eines Grundstücks zur Weiterveräußerung an Erwerber, die auf dem Grundstück ein Gebäude mit Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) errichten wollen, wenn die Eigentumswohnungen den Erfordernissen der Ziffer 1 Buchstabe a entsprechen, der Veräußerungspreis die eigenen tatsächlichen Aufwendungen des Ersterwerbers für das Grundstück nicht übersteigt und die Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren erfolgt;“

f) Ziffer 3 erhält die folgende Fassung:

„der erste Erwerb

- a) eines Grundstücks von einer Wohnungsbaugesellschaft oder von einem Bauunternehmen, wenn die Wohnungsbaugesellschaft oder das Bauunternehmen auf dem Grundstück ein Gebäude der in Ziffer 1 Buchstabe a bezeichneten Art errichtet oder mit dem Bau eines solchen Gebäudes begonnen hat,
- b) eines Grundstücks, auf dem eine Wohnungsbaugesellschaft oder ein Bauunternehmen ein Gebäude der in Ziffer 1 Buchstabe a bezeichneten Art im Rahmen der Kleinsiedlung oder als Kaufeigenheim für den Veräußerer errichtet hat.

Voraussetzung ist, daß zur Zeit des Erwerbsvorgangs Wohnungen in dem Gebäude noch nicht oder höchstens seit fünf Jahren bezogen sind. Wenn Veräußerer des Grundstücks nicht eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft ist, so ist außerdem durch eine Bescheinigung der in § 3 Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Stelle nachzuweisen, daß der Veräußerungspreis angemessen ist im Sinn des § 7 Absatz 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 (RGBl. 1940 I S. 438).

Das gleiche gilt für Eigentumswohnungen und für Kaufeigentumswohnungen.“

2. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 wird am Schluß ergänzt durch die folgenden Worte:

„bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen jedoch auf insgesamt höchstens 1250 qm“.

- b) Satz 2 erhält die folgende Fassung:

„Der Erwerb der darüber hinausgehenden Fläche unterliegt der Besteuerung.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „innerhalb von fünf Jahren“ ersetzt durch die Worte „im Fall des § 1 Ziffer 1 innerhalb von fünf Jahren und im Fall des § 1 Ziffer 2 innerhalb von zwei Jahren.“

- b) In Absatz 1 wird hinter Satz 1 der folgende Satz 2 angefügt:

„Die Erklärung muß dem Finanzamt zugehen, bevor die Grunderwerbsteuer rechtskräftig festgesetzt ist.“

- c) In Absatz 2 werden die Worte „die für die Ausstellung der Bescheinigung zur Erlangung der Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz zuständig ist“ ersetzt durch die Worte:

„die für die Bewilligung öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau zuständig ist“.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „mit dem Ablauf von fünf Jahren“ ersetzt durch die Worte:

„im Fall des § 1 Ziffer 1 mit dem Ablauf von fünf Jahren und im Fall des § 1 Ziffer 2 mit dem Ablauf von zwei Jahren“

und die Worte „innerhalb von fünf Jahren“ ersetzt durch die Worte:

„im Fall des § 1 Ziffer 1 innerhalb von fünf Jahren und im Fall des § 1 Ziffer 2 innerhalb von zwei Jahren.“

- b) In Absatz 1 wird hinter Satz 2 folgender Satz 3 angefügt:

„Als Aufgabe des begünstigten Zwecks gilt auch die Veräußerung im Zustand der Bebauung, sofern das Grundstück nicht gemäß § 1 Ziffer 3 Buchstabe a steuerfrei weiterveräußert worden ist.“

- c) Hinter Absatz 1 wird der folgende Absatz 2 eingefügt:

„(2) Die Nacherhebung der Grunderwerbsteuer unterbleibt,

- a) wenn auf einem auf Grund dieses Gesetzes Grunderwerbsteuerfrei erworbenen Grundstück innerhalb des Zeitraums von fünf Jahren ein Gebäude der in § 1 Ziffer 1 bezeichneten Art errichtet wird, dessen Wohnungen oder Wohnräume zwar auf Grund des zur Zeit der Fertigstellung, nicht aber auf Grund des zur Zeit des Erwerbsvorgangs geltenden Wohnungsbaugesetzes Grunderwerbsteuergünstigt sind;

- b) wenn ein Teil des erworbenen Grundstücks an die Gemeinde zu einem der in § 4 Absatz 1 Ziffer 4 Grunderwerbsteuergesetz genannten Zwecke veräußert, im übrigen jedoch der begünstigte Zweck nicht aufgegeben wird.“

- d) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

- e) In Absatz 3 erhält Satz 1 die folgende Fassung:

„Auf die nacherhobene Steuer und auf den nacherhobenen Gemeindeguschlag gemäß § 1 des Gesetzes über den Zuschlag zur Grunderwerbsteuer vom 2. Juli 1954 (Brem. Ges.-Bl. S. 74) ist ein Zuschlag zu entrichten.“

- f) In Absatz 3 wird hinter Satz 3 folgender Satz 4 angefügt:

„Steuerschuldner ist hinsichtlich des Zuschlags nur der Erwerber, der die in § 3 Absatz 1 bezeichnete Erklärung abgegeben hat.“

Artikel II

Die Bescheinigungen gemäß § 3 Absatz 2 des Gesetzes, die die bisher zuständige Stelle ausgestellt hat, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Artikel III

Der Senat wird ermächtigt, das Gesetz über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer in der sich aus dem vorliegenden Änderungsgesetz ergebenden Fassung neu bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Artikel IV

Die Vorschriften des Artikels I Ziffer 1 Buchstaben a bis e, Ziffer 2, Ziffer 3 und Ziffer 4 Buchstaben a bis d sind erstmals auf Erwerbsvorgänge nach dem 30. Juni 1956 anzuwenden. Die Vorschrift des Artikels I Ziffer 1 Buchstabe f tritt einen Monat nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft.

Die übrigen Vorschriften treten am Tage nach der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Das Gesetz über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer vom 21. Dezember 1954 (Brem. Ges.-Bl. S. 119) macht die Grunderwerbsteuerbefreiung für den sozialen Wohnungsbau davon abhängig, daß die zu errichtenden bzw. die zu veräußernden Gebäude zu mehr als 66⅔ vom Hundert der anrechenbaren Grundfläche Wohnungen oder Wohnräume enthalten, die auf Grund von § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes Grunderwerbsteuergünstigt sind.

Am 28. Juni 1956 ist das Zweite Wohnungsbaugesetz verkündet worden. Dieses Gesetz hat durch seinen § 92 in Verbindung mit den §§ 39 und 82 den Kreis der Grunderwerbsteuergünstigten Wohnungen gegenüber dem Ersten Wohnungsbaugesetz erweitert. Diese großzügigere Regelung sollte auch für die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus in Bremen von der Grunderwerbsteuer übernommen werden.

Dies ist nur durch Änderung des bremischen Gesetzes über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer möglich.

Das Zweite Wohnungsbaugesetz hebt das Erste Wohnungsbaugesetz nicht auf; beide Gesetze haben für unbestimmte Zeit nebeneinander Gültigkeit. § 92 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes tritt deshalb in Bremen für die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer nicht automatisch an die Stelle des § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes. Es bedarf deshalb einer Änderung des Gesetzes über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer.

Der Gesetzentwurf sieht diese Gesetzesänderung vor.

II. Der Gesetzentwurf sieht außerdem im wesentlichen die folgenden, auf Grund der Erfahrungen mit dem Gesetz vom 21. Dezember 1954 wünschenswerten Änderungen bzw. Ergänzungen vor:

1. Es wird klargestellt, wie zu verfahren ist, wenn Grundstücke im Zustand der Bebauung erworben werden zur Fertigstellung des Baus, oder wenn teilbebaute Grundstücke erworben werden zur weiteren Bebauung im sozialen Wohnungsbau (Artikel I Ziffer 1 c des Entwurfs).

2. Die bisher im Verwaltungsweg aus Billigkeitsgründen gewährte Grunderwerbsteuerfreiheit beim Zwischenerwerb von für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Grundstücken durch Bauträgergesellschaften wird in das Gesetz aufgenommen (Artikel I Ziffer 1 e des Entwurfs). Hinsichtlich der bereits bestehenden Steuerfreiheit beim Zwischenerwerb von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau durch Gemeinden wird an Stelle der bisher geltenden Wiederveräußerungsfrist von fünf Jahren eine Wiederveräußerungsfrist von zwei Jahren eingeführt, wie sie bei Zwischenerwerben von Bauträgergesellschaften vorgesehen ist (Artikel I Ziffer 1 e des Entwurfs).
3. Die Steuerfreiheit bei der ersten Veräußerung von im sozialen Wohnungsbau bebauten Grundstücken innerhalb von fünf Jahren nach der Bebauung wird im wesentlichen beschränkt auf die von Wohnungsbaugesellschaften oder von Bauunternehmen für eigene Rechnung bebauten Grundstücke (Artikel I Ziffer 1 f des Entwurfs).
4. Beim Erwerb von Grundstücken für Eigenheime wird Steuerfreiheit insoweit nicht gewährt, als die Grundstücksfläche größer ist als 1250 qm (Artikel I Ziffer 2 des Entwurfs).
5. Es wird klargestellt, daß der Antrag auf Steuerbefreiung gestellt werden muß, bevor die Grunderwerbsteuer rechtskräftig festgesetzt ist (Artikel I Ziffer 3 b des Entwurfs).
6. Die Bescheinigung über die Voraussetzungen für die Steuerfreiheit ist nicht mehr von der Stelle zu erteilen, die die Bescheinigung für die Grundsteuervergünstigung gemäß dem Ersten Wohnungsbaugesetz erteilt, sondern von der Stelle, die für die Bewilligung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau zuständig ist (Artikel I Ziffer 3 c des Entwurfs).
7. Es wird klargestellt, daß als Aufgabe des mit dem Grundstückserwerb verfolgten begünstigten Zwecks im Sinn der Nachversteuerungsbestimmung des § 4 des Gesetzes vom 21. Dezember 1954 auch die Veräußerung des Grundstücks im Zustand der Bebauung gilt (Artikel I Ziffer 4 b des Entwurfs).
8. Grunderwerbsteuerliche Härten durch Nachversteuerung, die sich ergeben würden
 - a) durch die im Entwurf vorgesehene Anpassung des Gesetzes vom 21. Dezember 1954 an das Zweite Wohnungsbaugesetz,
 - b) durch Abgabe von grunderwerbsteuerfrei erworbenen Grundstücksteilen für Straßenbauzwecke an die Gemeinde
 werden ausgeschlossen (Artikel I Ziffer 4 c des Entwurfs).
9. Der bei der Nachversteuerung verwirkte Zuschlag, der bisher nur für die Grunderwerbsteuer selbst, nicht aber für den Gemeindezuschlag gemäß § 1 des Gesetzes über den Zuschlag zur Grunderwerbsteuer vom 2. Juli 1954 zu erheben war, wird auf den nachzuhebenden Gemeindezuschlag ausgedehnt (Artikel I Ziffer 4 e des Entwurfs).
10. Steuerschuldner hinsichtlich des bei der Nachversteuerung zu erhebenden Zuschlags ist nur noch der Grundstückserwerber (Artikel I Ziffer 4 f des Entwurfs).

III. Eine Gegenüberstellung des Gesetzes in der geltenden Fassung und in der Fassung auf Grund des Gesetzentwurfs ist der besseren Übersicht halber als Anlage beigefügt.

B. Im einzelnen

Zu Artikel I Ziffer 1 a

Grundsteuerbegünstigt gemäß § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und damit auch grunderwerbsteuerbegünstigt auf Grund des § 1 Ziffer 1 Buchstabe a des Gesetzes sind

- a) öffentlich geförderte Wohnungen,
- b) andere Wohnungen, deren Wohnfläche gewisse Grenzen nicht übersteigt.

Die Grenzen für die Wohnungsgröße sind bei den unter a) und b) bezeichneten Wohnungen im wesentlichen gleichgezogen worden. Eine Wohnung darf in beiden Fällen normalerweise nicht größer sein als 80 qm. Wohnflächenüberschreitungen sind bei beiden Wohnungsarten zulässig, allerdings nicht unter ganz gleichen Voraussetzungen. Die geringfügigen Abweichungen dürften praktische Gründe gehabt haben; es kann im Grundsatz davon ausgegangen werden, daß öffentlich geförderte Wohnungen und andere Wohnungen durch das Erste Wohnungsbaugesetz grundsteuerlich hinsichtlich der Wohnungsgröße gleichbehandelt werden.

Anders ist es beim Zweiten Wohnungsbaugesetz.

Der Bau von Wohnungen soll gemäß § 39 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn die Wohnfläche die folgenden Grenzen nicht überschreitet:

- a) Familienheime mit nur einer Wohnung
120 Quadratmeter,
- b) Familienheime mit zwei Wohnungen
160 Quadratmeter,
- c) eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen
120 Quadratmeter,
- d) andere Wohnungen
in der Regel 85 Quadratmeter.

Diese Wohnflächengrenzen können unter gewissen Voraussetzungen (z. B. wegen großer Familie, wegen der Wiederaufbauplanung) in angemessener Weise überschritten werden.

Der frei finanzierte Wohnungsbau ist für die Grundsteuervergünstigung nicht an die gleichen Grenzen gebunden. Die Wohnungen dürfen auf Grund von § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die im § 39 festgelegten Grenzen um 20 vom Hundert überschreiten. Darüber hinaus sind außerdem Wohnflächenüberschreitungen aus den oben bezeichneten besonderen Gründen zulässig.

Es ergibt sich auf Grund dieser unterschiedlichen grundsteuerlichen Behandlung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und des frei finanzierten Wohnungsbaus die Frage, ob die Grunderwerbsteuerfreiheit auch beim Zweiten Wohnungsbaugesetz von den gleichen Voraussetzungen wie die Grundsteuerfreiheit abhängig gemacht werden soll oder ob einheitlich für alle Grundstückserwerbe die Voraussetzungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gelten sollen.

Der Gesetzentwurf beschreitet den ersten Weg, weil eine andere Lösung dem Sinn der großzügigeren grundsteuerlichen Behandlung des frei finanzierten Wohnungsbaus zuwiderlaufen würde. Es war mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz beabsichtigt, durch die Besserstellung des frei finanzierten, grundsteuerbegünstigten Wohnungsbaus hinsichtlich der Wohnungsgrößen den Bauherren einen Anreiz zu geben, auf öffentliche Mittel zu verzichten. Dieser Anreiz würde abgeschwächt werden, wenn mit dem Bau der grundsteuerlich zulässigen größeren Wohnungen grunderwerbsteuerliche Nachteile verbunden wären. Gleichzeitig mit dieser sachlichen Änderung erfährt § 1 Ziffer 1 Buchstabe a eine redaktionelle Änderung. Die bisherige Fassung der Bestimmung, wonach Grunderwerbsteuerfreiheit gewährt wurde bei Errichtung eines Gebäudes, „das zu mehr als 66⅔ vom Hundert der anrechenbaren Grundfläche Wohnungen oder Wohnräume enthält, die nach . . . grundsteuerbegünstigt sind“, konnte zu erheblichen Zweifeln Anlaß geben. Man konnte diese Bestimmung dahin auslegen, daß Grunderwerbsteuerfreiheit auch dann gewährt werden könne, wenn die anrechenbare Grundfläche zu weniger als 66⅔ vom Hundert „Wohnzwecken“ diene. Diese Auslegung war möglich, weil auf Grund der Vorschriften der Wohnungsbaugesetze eine Wohnung auch grundsteuerbegünstigt ist, wenn sie bis zu 50 vom Hundert ihrer Fläche gewerbliche Räume enthält. Das Gesetz vom 21. Dezember 1954 wollte jedoch die Errichtung sonstiger Räume, d. h. insbesondere gewerblicher, nur bis zu 33⅓ vom Hundert der anrechenbaren Grundfläche aller Räume als steuerlich unschädlich ansehen. Dieser Wille kommt in der jetzigen Fassung des § 1 Ziffer 1 Buchstabe a nicht hinreichend zum Ausdruck. Die vorgeschlagene Fassung läßt dagegen eine unterschiedliche Auslegung nicht mehr zu.

Zu Artikel I Ziffer 1 b

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an den neuen Wortlaut des § 1 Ziffer 1 Buchstabe a.

Zu Artikel I Ziffer 1 c

Bei der bisherigen Fassung des § 1 Ziffer 1 des Gesetzes haben sich Zweifel über die Behandlung von veräußerten Grundstücken im Zustand der Bebauung ergeben. Die Fälle der Veräußerung solcher Grundstücke sind in der Rechtsprechung nicht einheitlich behandelt worden. Der Bundesfinanzhof hat durch sein Urteil vom 24. August 1955 (BStBl III S. 282) entschieden, daß in einem solchen Fall § 1 Ziffer 1 des entsprechenden Gesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen anzuwenden sei, daß aber die Steuerbefreiung nur den Erwerb des Bodens umfasse. Das Finanzgericht Düsseldorf hat

in seinem Urteil vom 20. November 1956 (EFG 57 Nr. 75) gegen diese Auffassung Stellung genommen und die Ansicht vertreten, daß statt dessen die Vorschriften über den Erwerb eines Grundstücks mit mehr als 50 vom Hundert beschädigten Gebäuden zur Anwendung kommen müßten. Das Land Nordrhein-Westfalen hat hieraus die Konsequenzen gezogen und in das neue Gesetz eine dem Urteil des Bundesfinanzhofs entsprechende Regelung aufgenommen. Der vorliegende Entwurf enthält in Artikel I Ziffer 1 c (Buchstabe c) eine entsprechende Bestimmung, um etwa bestehende Zweifel auszu-schließen.

Es kommt bei der Erschließung neuen Geländes für den sozialen Wohnungsbau oft vor, daß sich auf dem Gesamt-gelände verschiedene Behelfsbauten oder einzelne Häuser befinden, die entweder abgebrochen oder in die Neuplanung mit aufgenommen werden. Dem Buchstaben des Gesetzes entsprechend müßte in diesen Fällen die Steuerbefreiung ver-sagt werden, weil es sich nicht um ein „unbebautes Grund-stück“ im Sinne des Bewertungsgesetzes handelt. Es liegen jedoch materiell Erwerbsvorgänge im Sinn des Befreiungs-gesetzes vor, die aus Gründen der Gerechtigkeit ebenso be-handelt werden müssen wie der Erwerb von Baugebieten ohne derartige Baulichkeiten. Der Entwurf sieht deshalb in Ar-tikel I Ziffer 1 c (Buchstabe d) vor, daß der Teil der Gegen-leistung, der auf die neu zu bebauende Fläche entfällt, eben-falls von der Besteuerung ausgenommen wird.

Zu Artikel I Ziffer 1 d

Der Entwurf schränkt die bisherige Vorschrift des § 1 Zif-fer 2 insoweit ein, als die Weiterveräußerung des Grund-stücks innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren statt inner-halb von fünf Jahren erfolgen muß. Diese Änderung dient der Angleichung an die neu aufzunehmenden Bestimmungen gemäß Artikel I Ziffer 1 e des Änderungsgesetzes. Die Vor-schrift des § 1 Ziffer 2 hat bisher praktische Bedeutung nicht erlangt; ihre Einschränkung ist deshalb unbedenklich.

Zu Artikel I Ziffer 1 e

Buchstabe b:

Baträgergesellschaften sind oft gezwungen, bei der Er-schließung neuen Geländes zunächst das gesamte Gelände aufzukaufen, insbesondere bei erforderlich werdenden Ent-eignungen. Der Weiterverkauf an die einzelnen Interessen-ten muß aus Finanzierungsgründen oft schon vor der Be-bauung vorgenommen werden, so daß die Baträgergesell-schaft die Voraussetzungen des § 1 Ziffer 1 des Gesetzes nicht erfüllen kann. Weil jedoch der Zwischenerwerb durch die Baträgergesellschaft in derartigen Fällen unvermeidlich ist, ist es gerechtfertigt, diesen Erwerb ebenfalls von der Grund-erwerbsteuer zu befreien. Es wurde bisher in diesen Fällen auf Grund des Erlasses des Senators für die Finanzen 914 — S 4531 — St 3 vom 26. August 1955 in gewissem Umfang aus Billigkeitsgründen von der Festsetzung der Steuer abgesehen. Materiell handelt es sich jedoch um eine dem bisherigen § 1 Ziffer 2 entsprechende Vorschrift, so daß sich die Aufnahme in das Gesetz empfiehlt. Der Entwurf stellt die Bauunter-nehmen den Wohnungsbaugesellschaften gleich, weil die Aus-schließung der Bauunternehmen im Hinblick auf den Gleich-heitsgrundsatz des Artikels 3 des Grundgesetzes als unverein-bar mit dem Grundgesetz angesehen werden könnte.

Der Entwurf sieht die Steuerbefreiung in bezug auf Grund-stücke, die voll in das Eigentum eines Zweiterwerbers über-gehen sollen, beim Zwischenerwerb durch eine Wohnungs-baugesellschaft oder durch ein Bauunternehmen nur vor, wenn die Gesellschaft oder das Bauunternehmen das Ge-bäude für Rechnung des künftigen Eigentümers errichtet, der Veräußerungspreis die tatsächlichen Aufwendungen für das Grundstück nicht übersteigt und die Weiterveräußerung innerhalb von zwei Jahren erfolgt. Die einzelnen Beschrän-kungen sind erforderlich, um etwaige Mißbräuche auszu-schließen. Wenn eine Gesellschaft oder ein Bauunternehmen das Gelände nicht selbst bebauen will, ist ein Grund für eine Steuerbefreiung nicht gegeben, weil der Zwischenerwerb un-nötig ist und weil dadurch der soziale Wohnungsbau nicht gefördert wird. Die Begünstigung ist ebenso nicht gerecht-fertigt, wenn die Gesellschaft oder das Bauunternehmen bei der Weiterveräußerung einen Gewinn erzielt, weil dann die Grunderwerbsteuer ohne weiteres aus dem erzielten Gewinn gezahlt werden kann.

Die Zweijahresfrist ist erforderlich, damit der Erwerb von Vorratsgebieten nicht begünstigt wird. Durch einen Erwerb von Vorratsgebieten wird der Wohnungsbau nicht gefördert. Weil dem Zweiterwerber für die Bebauung des Grundstücks eine weitere Frist von fünf Jahren zusteht, kann es insgesamt sieben Jahre dauern, bis das Grundstück dem sozialen Woh-

nungsbau zugeführt wird. Auch das Gesetz des Landes Nord-rhein-Westfalen enthält in den entsprechenden Bestimmun-gen eine Begrenzung auf einen Zeitraum von zwei Jahren.

Die Beschränkung der Steuerbefreiung des Zwischenerwerbs auf Wohnungsbaugesellschaften und auf Bauunternehmen ist vorgesehen, weil für eine weitergehende Regelung in der Praxis ein Bedürfnis nicht besteht und weil bei einer Aus-dehnung der Steuerbefreiung auf alle Zwischenerwerber Um-gehungen zu befürchten wären. Ein Privatmann wird weder ein größeres Gelände zum Zwecke der Aufschließung er-werben noch auf den weiter zu veräußernden Parzellen die Gebäude für Rechnung der Erwerber errichten.

Buchstabe c:

Die Verhältnisse liegen anders als bei Eigentumswohnun-gen. Es muß hier oft ein Interessent zunächst das ganze Grundstück erwerben, weil der Verkäufer auf einer sofor-tigen Veräußerung besteht und weil die übrigen Interessen-ten erst gefunden werden müssen. Der Entwurf sieht deshalb in derartigen Fällen die Steuerbefreiung für jeden Zwischen-erwerber vor.

Zu Artikel I Ziffer 1 f

§ 1 Ziffer 3 der jetzt geltenden Gesetzesfassung sieht Steuerbefreiung ausnahmslos vor für den ersten Erwerb eines Grundstücks, auf dem ein Gebäude der in Ziffer 1 des Gesetzes bezeichneten Art errichtet worden ist, wenn zur Zeit des Erwerbs Wohnungen in dem Gebäude noch nicht oder höchstens seit fünf Jahren bezogen sind und wenn der Erwerbspreis die Herstellungskosten zuzüglich eines ange-messenen Unternehmerzuschlags nicht übersteigt. Der Ent-wurf will diese Vorschrift dahingehend ändern, daß der erste Erwerb von Grundstücken im wesentlichen nur noch steuer-befreit wird, wenn die Gebäude durch Wohnungsbaugesell-schaften oder durch Bauunternehmen für eigene Rechnung errichtet worden sind. Diese Änderung ist auf Grund der mit dem Gesetz gemachten Erfahrungen erforderlich, und zwar aus den folgenden Gründen:

Die bisherige Vorschrift des § 1 Ziffer 3 sollte den Bau-unternehmen einen Anreiz geben, Wohnungen zur baldigen Weiterveräußerung zunächst auf eigene Rechnung zu errich-ten. Die Steuerbefreiung ist aber durch das geltende Gesetz nicht auf diese Fälle des Vorratsbaus beschränkt worden; es wird — wahrscheinlich im Interesse einer möglichst einfachen Gesetzesfassung — allgemein der erste Erwerb von Grund-stücken mit neu errichteten Gebäuden steuerbefreit, gleich-gültig, ob Bauherr eine Wohnungsbaugesellschaft, ein Bau-unternehmer oder ein Privatmann ist.

Es hat sich jedoch in der Praxis gezeigt, daß Vorratsbau, wie er durch das Gesetz gefördert werden sollte, nur durch Wohnungsbaugesellschaften betrieben wird.

Vorratsbau ist bei anderen Bauunternehmern nicht fest-gestellt worden. Die Befreiungsvorschrift ist aber von pri-vaten Bauherren im großen Umfang außerhalb des Vorrats-baus in Anspruch genommen worden, wenn nämlich innerhalb der Frist von fünf Jahren Grundstücke aus irgendeinem nor-malen Verkaufsgrund erstmalig nach der Bebauung ver-äußert wurden. Die Dinge haben sich also so entwickelt, daß bei den nicht durch Wohnungsbaugesellschaften errichteten Gebäuden der Fall nicht aufgetreten ist, der den Anlaß zu der Vorschrift gegeben hat, daß aber diejenigen Fälle sehr oft vorgekommen sind, die im Interesse einer möglichst ein-fachen Gesetzesfassung mit begünstigt werden sollten.

Es haben sich außerdem bei der Anwendung der Bestim-mungen des § 1 Ziffer 3 des geltenden Gesetzes die folgenden verwaltungsmäßigen Schwierigkeiten und steuerlichen Un-billigkeiten ergeben, deren Beseitigung geboten ist:

- a) Die Steuerbefreiung für den Ersterwerb ist zur Zeit davon abhängig, daß der Erwerbspreis die Herstellungskosten zuzüglich eines angemessenen Unternehmerzuschlags nicht übersteigt. Die Begriffe „Herstellungskosten“ und „ange-messener Unternehmerzuschlag“ haben sich in der Praxis als schwer anwendbar erwiesen. Der einkommensteuer-liche Begriff der Herstellungskosten ist nicht anwendbar, weil er die Anschaffungskosten für den Grund und Boden nicht mit umschließt. Es müßte ein neuer grunderwerb-steuerlicher Begriff der Herstellungskosten gebildet wer-den. Dies ist jedoch mit der gebotenen Klarheit nicht mög-lich. Auch der Begriff des angemessenen Unternehmer-zuschlags bietet sowohl hinsichtlich der Berechtigung zu einem Zuschlag als auch hinsichtlich dessen Höhe un-gewöhnliche Schwierigkeiten. Es kommt deshalb in jedem Einzelfall zu Streitigkeiten, zu Rechtsmitteln und zu um-fangreichen zeitraubenden Verhandlungen.

Diese Streitigkeiten werden durch den Hinweis auf § 7 Absatz 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG) vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 438) vermieden. § 7 Absatz 2 d WGG wiederum weist hin auf eine zu erlassende Durchführungsverordnung, in der geregelt werden soll, wie der angemessene Veräußerungspreis zu errechnen ist. Mit § 14 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (BGBl. I S. 406ff) ist die Bundesregierung dieser Auflage nachgekommen.

b) Private Bauherren, deren Gebäude in ihrem eigenen Namen errichtet worden sind, können das Grundstück mit dem Gebäude auf Grund der zur Zeit geltenden Bestimmung über steuerfreien Ersterwerb steuerfrei veräußern, während dies bei Personen, die ein von einer Baugesellschaft im Vorratsbau neu errichtetes Gebäude erhalten haben, nicht mehr möglich ist, weil es sich dann bereits um die zweite (steuerschädliche) Veräußerung handeln würde. Dieser Unterschied in der steuerlichen Behandlung der Bauvorhaben läßt sich aus dem Sinn des Gesetzes nicht rechtfertigen.

c) Eine eventuell anfallende Grunderwerbsteuer wird bei Grundstücksverkäufen durchweg im Kaufvertrag durch den Erwerber übernommen. Die Gewährung oder die Nichtgewährung der Steuerfreiheit gemäß § 1 Ziffer 3 des geltenden Gesetzes trifft deshalb in der Regel den Erwerber. Dies wirkt sich so aus, daß bei Notverkäufen von Grundstücken der Erwerber außer dem Vorteil des meist günstigen Kaufpreises noch den weiteren Vorteil der Grunderwerbsteuerfreiheit erhält. Wenn es der Veräußerer bei planmäßigem Verkauf jedoch versteht, einen hohen Preis zu erhandeln, muß der Erwerber eventuell zusätzlich noch die Grunderwerbsteuer entrichten, wenn nämlich das Finanzamt später feststellt, daß der Erwerbspreis die Herstellungskosten übersteigt. Diese Auswirkungen beim Erwerber sind unbefriedigend. Der Veräußerer, der gegebenenfalls den Gewinn erzielt hat, wird durchweg nicht betroffen.

Es ist bei dieser Schläge nicht mehr vertretbar, die Bestimmung des § 1 Ziffer 3 des Gesetzes in ihrem bisherigen Umfang aufrechtzuerhalten. Der Entwurf schlägt in Artikel I Ziffer 1f vor, die Steuerbefreiung dem Gesetzeszweck entsprechend auf diejenigen Unternehmen zu beschränken, die tatsächlich Vorratsbau betreiben, nämlich die Wohnungsbau-gesellschaften. Außerdem sollen die Bauunternehmen einbezogen werden, weil deren Ausschließung im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz des Artikels 3 des Grundgesetzes als unvereinbar mit dem Grundgesetz angesehen werden könnte. Die unter Buchstabe b der vorgeschlagenen Neufassung bezeichneten Ersterwerbe sind in den Entwurf einbezogen worden, weil insoweit auch hinsichtlich der Steuervergünstigung des § 7 b des Einkommensteuergesetzes für den Ersterwerber eine Sonderregelung besteht.

Die im Entwurf vorgesehene Regelung hat, abgesehen davon, daß sie dem Gesetzeszweck entspricht, den Vorteil, daß sie die vorbezeichneten störenden Ungleichheiten und die verwaltungsmäßigen Schwierigkeiten beseitigt. Die gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaften sind in ihrer Preisbildung gebunden; es kann deshalb darauf verzichtet werden, für die von ihnen im Vorratsbau errichteten Gebäude bei der Veräußerung die Angemessenheit des Preises zu prüfen. Die Preisprüfung wird für die übrigen Wohnungsbau-gesellschaften und für die Bauunternehmen auf Grund der Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vorgenommen, und zwar durch diejenige Stelle, die mit den entsprechenden Berechnungen vertraut ist.

Der Bundesfinanzhof ist in seinem Urteil vom 13. Juni 1957 (BStBl. III S. 269) zu dem Ergebnis gekommen, daß die Veräußerung eines Dauerwohnrechts der Umsatzsteuer unterliegt und kein umsatzsteuerfreier Erwerbsvorgang im Sinn des Grunderwerbsteuergesetzes ist. Die bisher in § 1 Ziffer 3 letzter Satz des Gesetzes enthaltene Steuerbefreiung für den ersten Erwerb eines Dauerwohnrechts ist deshalb in den Entwurf nicht mehr aufgenommen worden.

Zu Artikel I Ziffer 2 a

Der Entwurf sieht eine Einschränkung des bisherigen § 2 des Gesetzes dahingehend vor, daß sich die Steuerbefreiung beim Erwerb von Grundstücken zur Errichtung von Eigenheimen auf höchstens 1250 qm Grundfläche erstreckt. Diese Regelung ist erforderlich geworden, um Auswüchse auszuschließen. Es liegt nicht im Sinne des Gesetzes, daß der Erbauer eines Einfamilienhauses (gegebenenfalls mit Einliegerwohnung) gleichzeitig einen übermäßig großen, zum Teil

parkähnlichen Garten steuerfrei erwirbt. Es bereitet ohne die vorgeschlagene besondere Bestimmung vielfach Schwierigkeiten, über die Auslegung des sonst maßgebenden Begriffs „Garten in der üblichen Größe“ den Steuerpflichtigen zu überzeugen, daß sein Grundstückserwerb nicht voll steuerbefreit werden kann. Aus diesem Grund sehen zum Beispiel auch die Gesetze von Nordrhein-Westfalen und von Hamburg ähnliche Beschränkungen vor.

Zu Artikel I Ziffer 2 b

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Artikel I Ziffer 3 a

Weil der neue § 1 Ziffer 2 eine Frist von zwei Jahren vorsieht, müssen die entsprechenden Vorschriften des § 3 dieser Regelung angepaßt werden.

Zu Artikel I Ziffer 3 b

Es fehlt in § 3 des Gesetzes eine Bestimmung darüber, wann der Antrag auf Steuerbefreiung gestellt werden muß. Das Finanzgericht Freiburg hat im Urteil vom 23. August 1957 (EFG 58 Nr. 127) beanstandet, daß eine solche Bestimmung in dem entsprechenden Gesetz des Landes Baden-Württemberg fehlt. Der Entwurf sieht eine diesbezügliche Ergänzung des bremischen Gesetzes vor. Der bestehende Rechtszustand wird dadurch nicht geändert.

Zu Artikel I Ziffer 3 c

Der Entwurf sieht vor, daß die Bescheinigungen gemäß § 3 Absatz 2 des Gesetzes in Zukunft von der Stelle erteilt werden, die für die Bewilligung öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau zuständig ist. Diese Regelung dient der Verwaltungsvereinfachung. Weil die Grundstücke im sozialen Wohnungsbau überwiegend mit öffentlichen Mitteln bebaut werden, wird die nunmehr vorgesehene Stelle ohnehin mit den meisten Bauvorhaben befaßt; sie hat deshalb die erforderlichen Unterlagen und die bessere Fachkenntnis. Die Stelle wurde bisher schon vielfach um die Prüfung der Anträge ersucht. Es ist deshalb zweckmäßig, dieser Stelle unmittelbar die Erteilung der Bescheinigungen zu übertragen.

Zu Artikel I Ziffer 4 a

Begründung wie zu Artikel I Ziffer 3 Buchstabe a des Gesetzentwurfs.

Zu Artikel I Ziffer 4 b

Der Veräußerer eines Grundstücks im Zustand der Bebauung hat den steuerbegünstigten Tatbestand, nämlich die Errichtung von Wohnungen, nicht erfüllt. Der Entwurf sieht deshalb die Nachversteuerung durch den Veräußerer vor, während der Erwerber mit dem Entgelt für den Grund und Boden steuerfrei gestellt wird (Artikel I Ziffer 1 c des Entwurfs). Die vorgesehene Regelung entspricht der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wie sie im Urteil vom 1. Dezember 1954 (BStBl. 1955 III S. 47) zum Ausdruck kommt.

Zu Artikel I Ziffer 4 c

Buchstabe a:

Die Grunderwerbsteuerfreiheit wird auf Grund von § 1 Ziffer 1 Buchstabe a des Gesetzes über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer davon abhängig gemacht, daß das betreffende Grundstück erworben wird zur Errichtung eines Gebäudes im sozialen Wohnungsbau. Das Grundstück muß mit der Absicht erworben werden, es dem sozialen Wohnungsbau zuzuführen. Es reicht für die Grunderwerbsteuerfreiheit nicht aus, wenn ein ursprünglich zu anderen Zwecken erworbenes Grundstück später dem sozialen Wohnungsbau zugeführt wird. Die konsequente Anwendung dieser Regelung würde dazu führen, daß Grunderwerbsteuer gemäß § 4 des Gesetzes über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus für ursprünglich freigestellte Erwerbsvorgänge nacherhoben werden müßte, wenn zwar beim Grundstückserwerb beabsichtigt war, entsprechend dem Ersten Wohnungsbau-gesetz zu bauen, tatsächlich aber nach dem 30. Juni 1956 über diesen Rahmen hinaus, jedoch innerhalb der Grenzen des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes gebaut wird. Artikel I Ziffer 4 Buchstabe c des Gesetzentwurfs sieht für diese Fälle vor, daß von einer Nachversteuerung abgesehen wird. Die Bauherren wollten in diesen Fällen von Anfang an „sozial“ bauen; sie erfüllen diese Absicht, wenn auch innerhalb der geänderten Grenzen; es soll ihnen deshalb die beim Grundstückserwerb gewährte Grunderwerbsteuervergünstigung verbleiben.

Buchstabe b:

Es kommt außerdem oft vor, daß ein Bauherr zunächst das gesamte Grundstück erwerben muß, obwohl feststeht, daß eine Teilfläche für die Anlage oder für die Verbreiterung von Straßen, Plätzen usw. in Anspruch genommen wird. Die Weiterveräußerung der Teilfläche an die Gemeinde kann erst später vorgenommen werden, weil entweder das Vermessungsergebnis abgewartet werden muß oder weil die erforderlichen Mittel für den Ankauf nicht sofort zur Verfügung stehen. Mit der späteren Weiterveräußerung wird der im § 1 Ziffer 1 genannte Zweck hinsichtlich der Teilflächen aufgegeben, so daß an und für sich die Nachversteuerung durchzuführen wäre. Weil jedoch die Anlage oder Verbreiterung von Straßen im weiteren Sinne als Teil des sozialen Wohnungsbaus anzusehen ist, ist es gerechtfertigt, auch in diesen Fällen auf die Nachversteuerung zu verzichten, zumal der Zwischenerwerb dieser Flächen ohnehin nicht dem Willen der Bauherren entspricht.

Zu Artikel I Ziffer 4 d

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Artikel I Ziffer 4 e

Der Bundesfinanzhof hat es in einem in Nordrhein-Westfalen anhängig gewesenen Fall durch Urteil vom 16. Februar 1956 (BStBl. 1956 III S. 104) nicht zugelassen, daß bei einer Nachversteuerung wegen Nichterfüllung der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung der Zuschlag außer von der Grunderwerbsteuer auch vom Kreiszuschlag und vom Zuschlag wegen weggefallener Wertzuwachssteuer erhoben wurde. Der Wortlaut des Gesetzes schreibe die Erhebung des Zuschlags nur von der Steuer vor.

Der Wortlaut des bremischen Gesetzes entspricht dem Wortlaut des Gesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen. Es wird aber für richtig gehalten, den Zuschlag bei Nachversteuerung nicht nur von der Grunderwerbsteuer (3 vom Hundert des Erwerbspreises), sondern auch vom Gemeindezuschlag zur Grunderwerbsteuer (4 vom Hundert des Erwerbspreises) zu erheben. Der Gesetzentwurf sieht deshalb eine entsprechende Gesetzesbestimmung vor.

Zu Artikel I Ziffer 4 f

Gemäß § 15 Ziffer 1 Grunderwerbsteuergesetz sind regelmäßig alle an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen Steuerschuldner. Der Veräußerer hat aber keinen Einfluß darauf, ob der Erwerber die Steuerbefreiung gemäß § 1 Ziffer 1 des Gesetzes in Anspruch nimmt und die vorgeschriebenen Bedingungen tatsächlich erfüllt. Es ist deshalb unbillig, im Fall der Nachversteuerung von dem Veräußerer die auf Grund des Gesetzes verwirkten Zuschläge zu verlangen. Es wird zwar in der Regel bei der Nachversteuerung

nur der Erwerber in Anspruch genommen; die Inanspruchnahme des Veräußerers läßt sich aber bei der geltenden Gesetzesfassung im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers nicht vermeiden. Der Gesetzentwurf sieht deshalb vor, daß in derartigen Fällen der Veräußerer von der Zahlung der allein vom Erwerber verwirkten Zuschläge befreit ist.

Zu Artikel II

Die Auswertung der gemäß § 3 des Gesetzes erforderlichen Bescheinigungen nimmt regelmäßig eine gewisse Zeit in Anspruch. Um zu verhindern, daß die vor Inkrafttreten des Änderungsgesetzes von der bisher zuständigen Stelle erteilten Bescheinigungen nach dem Inkrafttreten durch neue Bescheinigungen der nunmehr zuständigen Stelle ersetzt werden müssen, ist eine Übergangsregelung erforderlich. Gemäß Artikel II des Entwurfs bleiben deshalb die von der bisher zuständigen Stelle erteilten Bescheinigungen weiterhin gültig.

Zu Artikel III

Mit Rücksicht auf die umfangreichen Änderungen empfiehlt sich eine neue Bekanntmachung des Gesetzes in der nunmehr gültigen Fassung.

Zu Artikel IV Absatz 1

Weil das Zweite Wohnungsbaugesetz ab 1. Juli 1956 Anwendung findet, ist es erforderlich, diejenigen Vorschriften des Änderungsgesetzes, die eine Anpassung des Befreiungsgesetzes an die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorsehen, mit Wirkung ab 1. Juli 1956 in Kraft zu setzen. Diese Übergangsregelung sieht der Entwurf in Artikel IV Absatz 1 vor. Es kann im Interesse der Gesetzesklarheit nicht einfach bestimmt werden, daß die betreffenden Vorschriften ab 1. Juli 1956 gelten, weil dann offenbliebe, ob es dabei auf den Grundstückserwerb oder auf die Fertigstellung des Bauvorhabens ankommt. Der Gesetzentwurf sieht deshalb die Anwendung der neuen Bestimmung ausdrücklich für Erwerbsvorgänge nach dem 30. Juni 1956 vor.

Zu Artikel IV Absatz 2

Mit Rücksicht darauf, daß die Neufassung des § 1 Ziffer 3 gewisse Einschränkungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand mit sich bringt (Artikel I Ziffer 1 f des Entwurfs), ist es erforderlich, denjenigen, die im Vertrauen auf die bisherige Vorschrift einen Kauf bzw. einen Verkauf geplant haben, noch die Möglichkeit zum Kauf bzw. zum Verkauf mit Steuerfreiheit entsprechend den bisher geltenden Bestimmungen zu geben. Die Vorschrift des Artikels I Ziffer 1 f des Änderungsgesetzes soll deshalb erst einen Monat nach der Verkündung in Kraft treten (Artikel IV Absatz 2 des Entwurfs).

Gegenüberstellung

Gesetz über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer vom 21. Dezember 1954 (Brem. Ges.-Bl. S. 119).

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

Grunderwerbsteuerfreiheit

Von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz sind ausgenommen:

1. a) der Erwerb eines unbebauten Grundstücks oder eines Grundstücks mit zerstörten Gebäuden zur Errichtung eines Gebäudes, das zu mehr als $66\frac{2}{3}$ vom Hundert der anrechenbaren Grundfläche Wohnungen oder Wohnräume enthält, die nach § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes grundsteuerbegünstigt sind. Ein Gebäude gilt als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht vorhanden ist;
- b) der Erwerb eines Grundstücks mit mehr als 50 vom Hundert beschädigten Gebäuden zur Wiederherstellung des zerstörten Gebäudeteils. Das wiederhergestellte Gebäude muß zu mehr als $66\frac{2}{3}$ vom Hundert der anrechenbaren Grundfläche Wohnungen oder Wohnräume der in Ziffer 1a bezeichneten Art enthalten. Die anrechenbare Grundfläche aller Räume des wiederhergestellten Gebäudes muß mindestens der Grundfläche entsprechen, die vor der Beschädigung vorhanden war. Von diesem Erfordernis kann abgesehen werden, wenn die Wiederherstellung in diesem Umfang nach baurechtlichen Vorschriften nicht möglich ist;
2. der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde zur Weiterveräußerung oder Vergebung im Wege des Erbbaurechts an einen Erwerber, der auf dem Grundstück ein Gebäude der in Ziffer 1 bezeichneten Art errichten will;

Gesetz über die Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Grunderwerbsteuer in der Fassung des Entwurfs des Änderungsgesetzes.

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

Grunderwerbsteuerfreiheit

Von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz sind ausgenommen:

1. a) der Erwerb eines unbebauten Grundstücks oder eines Grundstücks mit zerstörten Gebäuden zur Errichtung eines Gebäudes, dessen anrechenbare Grundfläche zu mehr als $66\frac{2}{3}$ vom Hundert Wohnzwecken dient (Wohnfläche); diese Wohnfläche darf nur Wohnungen oder Wohnräume enthalten, die auf Grund der zur Zeit des Erwerbsvorgangs jeweils geltenden Vorschriften der Wohnungsbaugesetzgebung grundsteuerbegünstigt sind. Ein Gebäude gilt als zerstört, wenn oberhalb des Kellergeschosses auf die Dauer benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist;
- b) der Erwerb eines Grundstücks mit mehr als 50 vom Hundert beschädigten Gebäuden zur Wiederherstellung des zerstörten Gebäudeteils. Die anrechenbare Grundfläche des wiederhergestellten Gebäudes muß zu mehr als $66\frac{2}{3}$ vom Hundert Wohnzwecken dienen (Ziffer 1 Buchstabe a). Die anrechenbare Grundfläche aller Räume des wiederhergestellten Gebäudes muß mindestens der Grundfläche entsprechen, die vor der Beschädigung vorhanden war. Von diesem Erfordernis kann abgesehen werden, wenn die Wiederherstellung in diesem Umfang nach baurechtlichen Vorschriften nicht möglich ist;
- c) der Erwerb eines Grundstücks der in Ziffer 1 Buchstabe a oder Buchstabe b bezeichneten Art im Zustand der Bebauung zur Fertigstellung eines Gebäudes, das den Erfordernissen der Ziffer 1 Buchstabe a entspricht, soweit die Gegenleistung auf den Grund und Boden und auf etwaige vor Beginn der Bauarbeiten vorhandenen Gebäudereste entfällt;
- d) der Erwerb eines teilweise bebauten Grundstücks, auf dem der Erwerber neben den oder an Stelle der vorhandenen Baulichkeiten ein Gebäude errichten will, das den Erfordernissen der Ziffer 1 Buchstabe a entspricht, soweit die Gegenleistung auf die neu zu bebauende Fläche entfällt. Die Gegenleistung für die darüber hinausgehende Fläche und für die vorhandenen Baulichkeiten einschließlich etwa abzureißender Gebäude unterliegt der Besteuerung.
2. a) der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde zur Weiterveräußerung oder Vergebung im Wege des Erbbaurechts an einen Erwerber, der auf dem Grundstück ein Gebäude der in Ziffer 1 bezeichneten Art errichten will, wenn das Grundstück innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren weiterveräußert wird;
- b) der Erwerb eines Grundstücks durch eine Wohnungsbauengesellschaft oder durch ein Bauunternehmen zur Weiterveräußerung an einen Erwerber, der auf dem Grundstück ein Gebäude der in Ziffer 1 bezeichneten Art errichten will, wenn die Wohnungsbauengesellschaft oder das Bauunternehmen das Gebäude für Rechnung des künftigen Eigentümers errichtet, der Veräußerungspreis die eigenen tatsächlichen Aufwendungen der Wohnungsbauengesellschaft oder des Bauunternehmens für das Grundstück nicht übersteigt und die Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren erfolgt;
- c) der Erwerb eines Grundstücks zur Weiterveräußerung an Erwerber, die auf dem Grundstück ein Gebäude mit Eigentumswohnungen im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl I S. 175) errichten wollen, wenn die Eigentumswohnungen den Erfordernissen der Ziffer 1 Buchstabe a entsprechen, der Veräußerungspreis die eigenen tatsächlichen Aufwendungen des Ersterwerbers für das Grundstück nicht übersteigt und die Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren erfolgt;

3. der erste Erwerb eines Grundstücks, auf dem ein Gebäude der in Ziffer 1 bezeichneten Art errichtet worden ist, wenn zur Zeit des Erwerbs Wohnungen in dem Gebäude noch nicht oder höchstens seit fünf Jahren bezogen sind, jedoch darf der Erwerbspreis die Herstellungskosten zuzüglich eines angemessenen Unternehmerzuschlags nicht übersteigen. Der erste Erwerb eines Wohnungseigentums oder eines Dauerwohnrechts steht dem ersten Erwerb eines Grundstücks gleich.

§ 2

Steuerfreiheit für Hofräume und Hausgärten

Die Steuerbefreiung erstreckt sich nicht nur auf den Grund und Boden, auf dem das Gebäude errichtet wird, sondern auch auf die dazugehörigen Hofräume und Hausgärten in der üblichen Größe. Die darüber hinausgehende Fläche unterliegt der Besteuerung.

§ 3

Nachweis der Voraussetzungen

(1) Der Erwerber eines Grundstücks, der Grunderwerbsteuerfreiheit nach § 1 Ziffer 1 und 2 in Anspruch nimmt, hat bei dem zuständigen Finanzamt eine Erklärung einzureichen, in der versichert wird, daß das Grundstück innerhalb von fünf Jahren zu dem steuerbegünstigten Zweck verwendet werden soll.

(2) Grundstückserwerber, die Grunderwerbsteuerfreiheit auf Grund dieses Gesetzes in Anspruch nehmen, sind verpflichtet, nach der Errichtung des Gebäudes eine Bescheinigung vorzulegen, aus der sich ergibt, daß die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt sind. Die Bescheinigung wird von der Stelle erteilt, die für die Ausstellung der Bescheinigung zur Erlangung der Grundsteuervergünstigung nach dem Ersten Wohnungsgesetz zuständig ist.

§ 4

Nacherhebung der Grunderwerbsteuer

(1) Die im § 1 bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen mit dem Ablauf von fünf Jahren der Steuer, wenn das Grundstück nicht innerhalb dieses Zeitraums zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist. Die Erwerbsvorgänge unterliegen der Steuer mit der Aufgabe des begünstigten Zwecks, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von fünf Jahren aufgegeben wird.

3. der erste Erwerb

- a) eines Grundstücks von einer Wohnungsbaugesellschaft oder von einem Bauunternehmen, wenn die Wohnungsbaugesellschaft oder das Bauunternehmen auf dem Grundstück ein Gebäude der in Ziffer 1 Buchstabe a bezeichneten Art errichtet oder mit dem Bau eines solchen Gebäudes begonnen hat;
- b) eines Grundstücks, auf dem eine Wohnungsbaugesellschaft oder ein Bauunternehmen ein Gebäude der in Ziffer 1 Buchstabe a bezeichneten Art im Rahmen der Kleinsiedlung oder als Kaufeigenheim für den Veräußerer errichtet hat.

Voraussetzung ist, daß zur Zeit des Erwerbsvorgangs Wohnungen in dem Gebäude noch nicht oder höchstens seit fünf Jahren bezogen sind. Wenn Veräußerer des Grundstücks nicht eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft ist, so ist außerdem durch eine Bescheinigung der in § 3 Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Stelle nachzuweisen, daß der Veräußerungspreis angemessen ist im Sinn des § 7 Absatz 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 (RGBl 1940 S. 438).

Das gleiche gilt für Eigentumswohnungen und für Kauf Eigentumswohnungen.

§ 2

Steuerfreiheit für Hofräume und Hausgärten

Die Steuerbefreiung erstreckt sich nicht nur auf den Grund und Boden, auf dem das Gebäude errichtet wird, sondern auch auf die dazugehörigen Hofräume und Hausgärten in der üblichen Größe, bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, jedoch auf insgesamt höchstens 1250 qm. Der Erwerb der darüber hinausgehenden Fläche unterliegt der Besteuerung.

§ 3

Nachweis der Voraussetzungen

(1) Der Erwerber eines Grundstücks, der Grunderwerbsteuerfreiheit nach § 1 Ziffer 1 und 2 in Anspruch nimmt, hat bei dem zuständigen Finanzamt eine Erklärung einzureichen, in der versichert wird, daß das Grundstück im Fall des § 1 Ziffer 1 innerhalb von fünf Jahren und im Fall des § 1 Ziffer 2 innerhalb von zwei Jahren zu dem steuerbegünstigten Zweck verwendet werden soll. Die Erklärung muß dem Finanzamt zugehen, bevor die Grunderwerbsteuer rechtskräftig festgesetzt ist.

(2) Grundstückserwerber, die Grunderwerbsteuerfreiheit auf Grund dieses Gesetzes in Anspruch nehmen, sind verpflichtet, nach der Errichtung des Gebäudes eine Bescheinigung vorzulegen, aus der sich ergibt, daß die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt sind. Die Bescheinigung wird von der Stelle erteilt, die für die Bewilligung öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau zuständig ist.

§ 4

Nacherhebung der Grunderwerbsteuer

(1) Die im § 1 bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen im Fall des § 1 Ziffer 1 mit dem Ablauf von fünf Jahren und im Fall des § 1 Ziffer 2 mit dem Ablauf von zwei Jahren der Steuer, wenn das Grundstück nicht innerhalb dieses Zeitraums zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist. Die Erwerbsvorgänge unterliegen der Steuer mit der Aufgabe des begünstigten Zwecks, wenn der begünstigte Zweck im Fall des § 1 Ziffer 1 innerhalb von fünf Jahren und im Fall des § 1 Ziffer 2 innerhalb von zwei Jahren aufgegeben wird. Als Aufgabe des begünstigten Zwecks gilt auch die Veräußerung im Zustand der Bebauung, sofern das Grundstück nicht gemäß § 1 Ziffer 3 Buchstabe a steuerfrei weiterveräußert worden ist.

- (2) Die Nacherhebung der Grunderwerbsteuer unterbleibt,
 - a) wenn auf einem auf Grund dieses Gesetzes grunderwerbsteuerfrei erworbenen Grundstück innerhalb des Zeitraums von fünf Jahren ein Gebäude der in § 1 Ziffer 1 bezeichneten Art errichtet wird, dessen Wohnungen oder Wohnräume zwar auf Grund des zur Zeit der Fertigstellung, nicht aber auf Grund des zur Zeit des Erwerbsvorgangs geltenden Wohnungsgesetzes grundsteuerbegünstigt sind;
 - b) wenn ein Teil des erworbenen Grundstücks an die Gemeinde zu einem der in § 4 Absatz 1 Ziffer 4 Grunderwerbsteuergesetz genannten Zwecke veräußert, im übrigen jedoch der begünstigte Zweck nicht aufgegeben wird.

(2) Auf die nacherhobene Steuer ist ein Zuschlag zu entrichten. Der Zuschlag wird für diejenigen Monate erhoben, die auf den Zeitpunkt folgen, in dem die Steuerschuld entstanden wäre, wenn nicht die Steuerfreiheit auf Grund dieses Gesetzes in Anspruch genommen worden wäre. Der Zuschlag beträgt $\frac{1}{2}$ vom Hundert für jeden vollen Monat.

§ 5

Durchführungsbestimmungen

Der Senat wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Abgrenzung der Steuerbefreiung und über das Verfahren zu erlassen, soweit es erforderlich ist, um eine gleichmäßige Handhabung der Steuerbefreiung sicherzustellen und unbillige Härten zu beseitigen.

(3) Auf die nacherhobene Steuer und auf den nacherhobenen Gemeindegzuschlag gemäß § 1 des Gesetzes über den Zuschlag zur Grunderwerbsteuer vom 2. Juli 1954 (Brem. Ges.-Bl. S. 74) ist ein Zuschlag zu entrichten. Der Zuschlag wird für diejenigen Monate erhoben, die auf den Zeitpunkt folgen, in dem die Steuerschuld entstanden wäre, wenn nicht die Steuerfreiheit auf Grund dieses Gesetzes in Anspruch genommen worden wäre. Der Zuschlag beträgt $\frac{1}{2}$ vom Hundert für jeden vollen Monat. Steuerschuldner ist hinsichtlich des Zuschlags nur der Erwerber, der die in § 3 Absatz 1 bezeichnete Erklärung abgegeben hat.

§ 5

Durchführungsbestimmungen

Der Senat wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Abgrenzung der Steuerbefreiung und über das Verfahren zu erlassen, soweit es erforderlich ist, um eine gleichmäßige Handhabung der Steuerbefreiung sicherzustellen und unbillige Härten zu beseitigen.

