











# Praktische Steuerfragen.

Von Dr. Max Lion, Rechtsanwalt und Notar.

## Die Nachteile der Grundstücks-G.m.b.H.

Schon häufig ist an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht worden, wie fröhlicher oft die Ansicht ist, durch eine Grundstücks-G.m.b.H. hiesigen sich erhebliche Steuervorteile zu erzielen. Dass die Grundsteuer durch die Uebertragung einzelner Anteile an einer solchen G. m. b. H. fällig wird, also auch wenn nicht alle Anteile an nur einen Erwerber übergehen, steht in der Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs fest. Auch die Zuwachssteuer wird bekanntlich von den Gemeinden verlangt; wegen der Giltigkeit dieser Bestimmung schwebt die Entscheidung beim Obergerichtsweggericht; sie wird nach ergangenen Urteil hier bekanntgegeben. Für die Körperschaftssteuer ergeben sich aus der Zweiten Steuerverordnung durch die Vorschriften über die Mindestzahlungen von Gesellschaften mit beschränkter Haftung Nachteile, die erst mit Mühe und Verzögerung beseitigt werden konnten. Auch in Zukunft bleibt bei der Körperschaftssteuer die Doppelbelastung und damit die Möglichkeit einer Steuererhöhung bestehen. Für die Vermögenssteuer ist sie von jeher vorhanden gewesen und wird jetzt unter der Goldmarkrechnung fälliger werden. Vor allem wird infolge der hier kürzlich besprochenen neuen Vorschriften über die Besteuerung von Vermögensgegenständen künftig Einkommensteuer zu zahlen sein, wenn mehr als ein Viertel der gesamten Anteile veräußert werden, während die Veräußerung eines Grundstücks Einkommensteuerfrei ist, wenn man es mindestens zwei Jahre besitzt. Nun aber melden sich weitere, sehr erhebliche Nachteile auf anderen Gebieten an, die früher nicht vorherzusehen waren. Da ist zunächst die grobe Verschlechterung des Erwerbers bei der Aufwertung. Wer vor dem 1. Juli 1925 ein Grundstück in gutem Glauben durch erworben hat, das die früheren Papiermarkhypotheken gelöst waren, oder dass darüber Löschbewilligungen erteilt waren, ist gegen die Aufwertung kraft Rückwirkung geschützt, das heißt, dann nicht vom Grundbesitz, wenn die Rückzahlung der Hypotheken in der Zeit vom 15. Juni 1922 bis zum 14. Februar 1923 erfolgt ist. Anders ist die Lage für denjenigen, der anstatt des Grundstücks nur die Anteile einer Grundstücks-G. m. b. H. erworben hat. Auf seinen guten Glauben auf die seiner Erwerbung usw. kommt es gar nicht an, sondern nur auf den Erwerb des Grundstücks durch die G. m. b. H. Der G. m. b. H. selbst wird für ihren Eigentumswerb natürlich der Schutz des guten Glaubens zuteil. Hat sie aber das Eigentum schon vor dem 15. Juni 1922, so muss derjenige, der nach diesem Tage die Anteile erworben hat, der vollen Aufwertung der Hypotheken kraft Rückwirkung zusehen. Selbst die persönliche Haftung trifft in gewisser Weise auch den G. m. b. H. der persönliche Schuldner geworden ist (z. B. wenn die Hypotheken bei ihrem Grundstückserwerb übernommen hatte). Denn die G. m. b. H. ist ja Grundstücks Eigentümer gewesen und hat mit dem Verkauf die Anteile nicht zu tun. Und anderer: Auch so manche G. m. b. H. hat ihr Grundstück "schwarz" kaufen müssen, indem der Veräußerer eine besondere Zahlung noch dem beurlaubten Preise verlangte. Jetzt verlangt auch von einer solchen Erwerberin vielfach der frühere Grundbesitzer seinen Grundbesitz zurück, wenn die Grundbuchliche Umschreibung erst nach dem 16. Februar 1923 erfolgt war. Wer inzwischen die G. m. b. H. - Anteile er-

worben hat, kann einer solchen Klage nicht den guten Glauben beim Erwerb entgegensetzen; hätte er statt dessen das Grundstück gekauft, so wäre er gegen die Rückforderung geschützt.

Alle diese Folgen sprechen ernst und eindringlich dafür, dass der Erwerb eines Grundstücks dieses selbst sich überlegen und nicht diesen die Anteile der G. m. b. H. übertragen lässt, wenn er vor Schaden bewahrt sein will.

### Zur Rückforderungsklage des Inflationsverwunders.

Vor einigen Wochen wurden hier die Folgen dargestellt, die sich aus der Stellung des Reichsgerichts zur Rückforderungsklage eines Grundstücksveräußerers ergeben, der sein Grundstück mit einer vermeintlichen "Schwarzkauf" verkauft hat, wenn die Grundbuchliche Eintragung nach dem 15. Februar 1923 erfolgt ist. Ich führe aus, dass dann also der Ehrliche der Dummheit ist, indem derjenige, der den Kaufpreis richtig hat beurlauben lassen, sein Grundstück verloren hat, während derjenige, der zur Steuerersparnis den Kaufpreis falsch beurlauben liess, das Grundstück zurückfordern kann. Jetzt liegt hierzu ein sehr interessantes Urteil des Landgerichts zu Berlin vor. Es hat bei einem Schwarzkauf, der im Jahre 1922 erfolgt, aber bisher nicht eingetragen war, dem Verkäufer den Anspruch auf Rückgabe versagt (allerdings auch dem Käufer gesagt, dass er zur Erlangung der behördlichen Genehmigung den Kaufpreis angemessen aufwerten müsse). Dabei führt das Gericht folgendes aus: „Die Einrede der Arglist (exceptio doli generalis) steht dem Käufer deshalb entgegen, weil er seine Zustimmung dazu gegeben hat, dass der Kaufvertrag mit falscher Angabe des Kaufpreises beurkundet wurde. Es widerspricht nicht dem Denken und Tun anderer Menschen, wenn der Käufer, trotz der Ignoranz der Tatsache, dass er selbst jedenfalls seine Zustimmung dazu gegeben hat, dass der Kaufpreis falsch beurkundet werde, sich auf die Nichtigkeit des Kaufpreises beruft, sondern dies Verhalten bedeutet auch gegenüber dem Beklagten eine Treulosigkeit und Unanständigkeit, denn der Kläger hat aus der falschen Angabe des Kaufpreises selbst damals seine Vorteile gezogen und der Verschwiegenheit der Beklagten vertraut. Die Beklagten dürfen daher auf seine Verschwiegenheit vertrauen, und der Bruch dieser Verschwiegenheit aus rein egoistischen Gründen bedeutet daher, ganz gleich, ob sich der Kläger selbst vorher durch Selbstdenunziation, wie dies heute Statuiert ist, bei der Steuer Inkenntnis für sein Verhalten geholt hat oder nicht, eine solche Verletzung der gegenseitigen Beziehungen, welche den Kläger mit den Beklagten verbindet, dass sich dieses Verhalten nicht gefällig zu lassen brauchen, sondern verlangen können, dass der Kläger, selbst wenn er formelle Rechte haben sollte, keinen Erfolg aus seinem Tun ziehe (vgl. auch BGB. Band 107, Seite 357). Es ist ein aller Grundsatze, dass sich niemand zur Durchführung eines Anspruchs auf eigenen dolus berufen darf, und dass daher eine Klage abgewiesen werden muss, wenn ihre Begründung über den eigenen dolus führt. Denn die Gerichte dürfen als die Hüter der Gerechtigkeit, der gesellschaftlichen Ordnung und des wirtschaftlichen Anstandes und der guten Sitten niemandem ihre Hilfe gewähren, der einen Anspruch nur mit der Begründung darzulegen kann, dass er selbst

gegen Gesetz und Anfang verstoßen habe. Es würde auch keine Rechtsprechung verheißen, die bei der derzeit mit allen Mitteln geschürten Bewegung, die Not- und Schuldverhältnisse in der Inflationszeit auf dem Rechtswege wieder rückgängig zu machen, ihre Hilfe aus technisch juristischen Gründen nur einem gewähren kann, welche sich des Steuer- und Gebührenbetrugs schuldig gemacht haben, nicht aber denen, die dem Gesetz und dem Anstand gemäss gehandelt haben.“

Die unstrittene Frage gelangt damit in ein neues Fahrwasser; die Stellungnahme des Reichsgerichts bleibt abzuwarten.

### Weitere Beispiele für Restkaufgeldhypotheken.

Den Wünschen vieler Leser entsprechend, seien hier einige weitere Beispiele für die Aufwertung von Restkaufgeldhypotheken gegeben (siehe darüber den Artikel vom 2. Oktober):

1. Eine Restkauforderung stammt aus der Zeit bis zum 31. Dezember 1906, also etwa aus dem Jahre 1906, oder aus einer Zeit vor 1906. Hier findet nur die normale Aufwertung von 25 pCt. des Nennbetrags statt, sowohl für die Hypothek wie für die persönliche Forderung. (Allgemeines Herabsetzungsanträge wegen wirtschaftlicher Not des Eigentümers oder persönlichen Schuldners sind natürlich hier wie auch bei den folgenden Beispielen immer zulässig.)
2. Die Forderung stammt aus dem Jahre 1909 bis einschließlich 1911. Dann wird die dingliche Hypothek mit 25 pCt. des Friedensneubetrags aufgewertet; die persönliche Forderung kann bis zu 75 pCt. des Nennbetrags aufgewertet werden.
3. Die Forderung stammt aus dem Jahre 1912 bis einschließlich 1917. Dann wird die dingliche Hypothek mit 25 pCt. des Neubetrags aufgewertet, während die persönliche Forderung bis zu 100 pCt. des Nennbetrags aufgewertet werden kann (Höchstgrenze, die in diesem Falle nur selten zugestanden werden wird).
4. Die Forderung ist in den Jahren 1919 bis einschließlich 1921 begründet. Dann wird die Hypothek mit 25 pCt. des zu errechnenden Goldmarkbetrags (Umschlagtag: die Eintragung der Hypothek) aufgewertet; die persönliche Forderung bis zu 100 pCt. des Goldmarkbetrags (Umschlagtag: der notarielle Vertragsschluss).
5. Die Forderung ist in der Zeit vom 1. Januar 1922 bis einschließlich zum 13. Februar 1924 begründet. Dann wird die Hypothek mit 25 pCt. des Goldmarkbetrags aufgewertet, während die persönliche Forderung bis zu 100 pCt. des Goldmarkbetrags aufgewertet wird, wenn der Eintragungstag der Hypothek für die persönliche Forderung dagegen besetzt freie Aufwertung nach Billigkeit, ohne Rücksicht auf den Goldmarkwert der Forderung.
6. Alle vorstehenden Beispiele setzen voraus, dass die Restkauforderung nicht bereits bis zum 14. Juni 1922 einschließlich zurückgezahlt war. Hat die Zahlung in dieser Zeit stattgefunden, so findet (wenn nicht etwa ein nachweiserliches Vorbehalt vom Gläubiger gemacht war) eine Aufwertung nicht mehr statt. Der Gläubiger muss also etwa noch nicht erteilte Löschbewilligung in der vorgeschriebenen Form geben.

Hat die Rückzahlung in der Zeit vom 15. Juni 1922 bis zum 13. Februar 1924 einschließlich stattgefunden, so wird die Hypothek kraft Rückwirkung aufgewertet, soweit ihr nicht der gute Glaube nachträglich entstandener Rechte entgegensteht. Die persönliche Forderung wird ohne Rücksicht auf die persönliche Rechte aufgewertet, jedoch hat der Schuldner das Recht, die Ermässigung oder den Fortfall der Aufwertung zu befragen.

Ist die Rückzahlung seit dem 14. Februar 1924 einschließlich erfolgt, so erfolgt die Aufwertung nicht, es sei denn, dass die Rückzahlung nicht geschehen wäre; jedoch wird die Rückzahlung mit ihrem Goldwert angerechnet. Hat aber die Rückzahlung auf Grund eines Vergleichs stattgefunden, bei dem sich alle Parteien einverstanden erklärt haben, die Aufwertung zu gewähren, so kommt keinerlei weitere Aufwertung in Frage.

## Nachtrag zur Morgen-Ausgabe.

### Das Zuchtmännchen.

Ein Verstoß gegen die...

### 252. Preuss. Staats-Lotterie

Ziehung 1. Klasse bereits 16. u. 17. Oktober

4500000 Mk.
2 Millionen Mk.
1 Million Mk.
2x 500000 Mk.
2x 300000 Mk.
2x 200000 Mk.
2x 100000 Mk.

### Yogin

Artlich empfohlen

### Friedr. Müller

Postfach-Konto: Berlin C19

### Mawa-Pumpen

Maschinenfabrik Walden G.m.b.H.

### Rangierloks

Hobelmashinen

### Stoßmaschinen

Shappingmaschinen

### ROSENAU A.G.

Berlin S. 42

### Geldschrank 10 Mk.

Miele pro Monat liefert

### ADRESSEN

TESSMER

### Gegen Kasse

kaufen privatere Rollen Kopierpapier

### Trodenanlage

kaufen gegen Kasse









