

für die Erhebung einer Wertzuwachssteuer.

==

Wertzuwachssteuerordnung

der Stadt Jever.

Auf Grund des § 12 des Gesetzes zur Ausführung des Finanz-
ausgleichsgesetzes vom 13. Juli 1926 und der Beschlüsse des
Stadtrats vom 9.9. und 5.11.26 wird für die Stadt Jever die fol-
gende Steuerordnung erlassen.

§ 1.

1. Bei allen den Uebergang des Eigentums an Grundstücken und
Grundstücksteilen in der Stadt Jever betreffenden Rechtsvorgän-
gen wird eine Wertzuwachssteuer erhoben, wenn die Veräußerer oder
ihre Rechtsvorgänger das Eigentum an dem Grundstück in der Zeit
vom 1. Januar 1919 bis zum 31. Dezember 1924 erworben haben. Ein
Eigentumserwerb, der im § 5 Ziffer I 1 - 9 genannten Art bleibt
unberücksichtigt.

2. Den Grundstücken stehen Berechtigungen gleich, auf welche die
Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke Anwendung
findet; ausgenommen sind bewegliche Berwerksanteile.

3. Dem Uebergange des Eigentums an Grundstücken steht gleich der
Uebergang von Rechten an dem Vermögen von Personenvereinigungen
(einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, einer Kommandit-
gesellschaft, Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf
Aktien, Gewerkschaft, eingetragenen Genossenschaft, eines einge-
tragenen Vereins oder einer offenen Handelsgesellschaft usw.)
soweit das Vermögen der Vereinigung aus in Jever belegenen Grund-
stücken besteht, wenn entweder zum Gegenstande des Unternehmens
die Verwertung von Grundstücken gehört, oder wenn die Vereinigung
geschaffen ist, um die Zuwachssteuer zu ersparen.

§ 2.

Die Steuerpflicht tritt ein:

- a) bei den zur Uebertragung des Eigentums verpflichtenden Ver-
äußerungsgeschäften mit dem Abschluss des Geschäfts; als
Veräußerungsgeschäft gelten auch die im § 5 Abs. 4 des Grund-
erwerbssteuergesetzes vom 13. September 1919 (RGBl. S. 1617)
aufgeführten Geschäfte;
- b) in allen übrigen Fällen, in denen eines Veräußerungsgeschäfts
zum Uebergang des Eigentums nicht bedarf (Zwangsversteigerung,
Enteignung, Ausschluss, Konsolidation), mit Vollendung des
Rechtsvorganges, der die Rechtsänderung bewirkt.

§ 3.

Steuerpflichtig ist auch ein Rechtsvorgang, der nicht unmit-
telbar den Uebergang des Eigentums betrifft, aber ein Rechtsge-
schäft zum Gegenstande hat, durch welches einem anderen ermöglicht
werden soll, über das Grundstück wie ein Eigentümer zu verfügen.

§ 4.

Die Besteuerung wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass ein
nach der Steuerordnung steuerpflichtiger Rechtsvorgang durch
einen anderen Verdeckt wird.

§ 5.

I. Die Zuwachssteuer wird nicht erhoben:

1. Beim Erwerb von Todes wegen im Sinne des § 2 des Erbschaftssteuergesetzes in der Fassung vom 22. August 1925 (RGBl. I. S. 320), sowie beim Erwerb auf Grund einer Schenkung unter Lebenden im Sinne des § 3 des Erbschaftssteuergesetzes, sofern nicht die Form der Schenkung lediglich gewählt ist, um die Zuwachssteuer zu ersparen.
2. Bei der Begründung, Aenderung, Fortsetzung und Aufhebung der ehelichen Gütergemeinschaft.
3. beim Erwerb auf Grund von Verträgen, die zwischen Miterben oder Teilnehmern an einer ehelichen oder fortgesetzten Gütergemeinschaft zum Zwecke der Teilung der zum Nachlass oder zum Gesamtgut gehörenden Gegenstände abgeschlossen werden, sowie beim Erwerb auf Grund eines Zuschlages, der in vorgenannten Fällen bei Teilung im Wege der Versteigerung einem Miterben oder Teilnehmer erteilt wird.
4. beim Erwerb der Abkömmlinge von Eltern, Grosseltern und entfernten Voreltern, sowie beim Erwerb der Eltern von den Kindern; den Eltern stehen gleich die Stief- und Schwiegereltern, ebenso die Adoptiveltern, wenn kein Verdacht besteht, dass die Annahme an Kindesstatt zum Zwecke der Steuerhinterziehung vorgenommen ist.
5. beim Einbringen in eine ausschliesslich aus dem Veräusserer und dessen Abkömmlingen oder aus diesen allein bestehenden Vereinigung. Die Steuerpflicht tritt ein, wenn nachträglich ein Gesellschafter aufgenommen wird, der nicht zu den Abkömmlingen des Veräusserers gehört.
6. beim Einbringen von Nachlassgegenständen in eine ausschliesslich von Miterben gebildete Vereinigung. Die Vorschrift von Ziffer 5 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.
7. beim Austausch im Innland belegener Grundstücke zum Zwecke der Zusammenlegung (Flurbereinigung), der Grenzregelung oder der besseren Gestaltung von Bauflächen (Umlegung) sowie bei Ablösung von Rechten an Forsten, wenn diese Massnahmen auf der Anordnung einer Behörde beruhen oder von einer gesetzlich hierfür zuständigen Behörde als zweckdienlich anerkannt werden.
8. bei Grundstücksübertragungen, welche der Besiedlung des platten Landes oder der Schaffung gesunder Kleinwohnungen für Minderbemittelte dienen sollen, wenn als Veräusserer Körperschaften des öffentlichen Rechts oder solche Personenvereinigungen, die sich mit den genannten Zwecken befassen, beteiligt sind. Die Befreiung der Personenvereinigungen tritt nur für den erstmaligen Verkauf ein, wenn der Reingewinn satzungsgemäss auf die Verzinsung von höchstens 5 % der Kapitaleinlagen beschränkt, bei Auslosungen, Ausscheiden eines Mitgliedes und für den Fall der Auflösung der Vereinigung den Mitgliedern nicht mehr als der Nennwert ihrer Anteile zugesichert und bei Auflösung der etwaige Rest des Vermögens für gemeinnützige Zwecke bestimmt ist.
9. Wenn das Vermögen einer öffentlichen Körperschaft als ganzes auf eine andere öffentliche Körperschaft übertragen wird.
10. vom Reiche, vom Lande oder von den Gemeinden (Gemeindeverbänden) in deren Bereich sich das Grundstück befindet.

II. Zu den Miterben im Sinne der Ziffern 3 und 6 wird der überlebende Ehegatte gerechnet, der mit den Erben des verstorbenen Gatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat. Die Steuerbefreiungen nach Ziffer 3 und 4 kommen auch Ehegatten von Miterben oder Teilnehmern an einer fortgesetzten Gütergemeinschaft, sowie Ehegatten von Abkömmlingen zu, wenn sie auf Grund des bestehenden Güterstandes ohne rechtsgeschäftliche Uebertragung Eigentümer werden.

übernommen, so ist für den Umrechnungstag das übrige Vermögen jedoch ist ihr Wert für die Berechnung des Erwerbssteuersatzes mit dem gleichen Betrage zu setzen, wie er bei der Berechnung des früheren Veräusserer-Erwerbssteuersatzes in Ansatz gebracht worden ist.

- § 6.
1. Als steuerpflichtiger Wertzuwachs gilt der Unterschied zwischen dem Erwerbspreise und dem Veräusserungspreise.
 2. Der Preis bestimmt sich nach dem Gesamtbetrage der Gegenleistungen, einschl. der vom Erwerber übernommenen oder ihm sonst infolge der Veräusserung obliegenden Leistungen und der vorbehaltenen oder auf dem Grundstück lastenden Nutzungen; bei Verträgen über Leistungen an Erfüllungsstatt nach dem Werte, zu dem die Gegenstände an Erfüllungsstatt angenommen werden.
 3. die auf einem nicht privatrechtlichen Titel beruhenden Abgaben und Leistungen, die auf dem Grundstück kraft des Gesetzeslasten (gemeinde Lasten) werden nicht mitgerechnet. Der Wert wiederkehrender Lasten Leistungen und Nutzungen bestimmt sich nach den Vorschriften der Reichsabganeordnung.
 4. Ist einem der Vertragsschliessenden ein Wahlrecht oder die Befugnis eingeräumt, innerhalb gewisser Grenzen den Umfang der Gegenleistungen zu bestimmen, so ist der höchstmögliche Betrag der Gegenleistung massgebend.
 5. Beim Uebergang im Wege der Zwangsversteigerung gilt als Preis der Betrag des Meistgebots, zu dem der Zuschlag erteilt ist, unter Hinzuziehung der vom Ersteher übernommenen gerichtlich festgestellten Leistungen. Im Falle der Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot oder der Erklärung des Meistbietenden, dass er für einen anderen geboten habe, tritt an die Stelle des Meistgebots der Wert der Gegenleistung, wenn sie höher ist als das Meistgebot.
 6. Ist ein Preis nicht vereinbart, oder nicht zu ermitteln, so tritt an dessen Stelle der gemeine Wert des Grundstücks.
 7. das gleiche gilt, wenn auf dem Grundstück eine der im § 1 bezeichneten Berechtigungen oder ein Niessbrauchsrecht lastet, zu deren Beseitigung der Veräusserer nicht verpflichtet ist und der gemeine Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung seiner Belastung den Wert der Gegenleistung übersteigt.
 8. Wenn die Beteiligten einen Teil des Entgelts in die Form einer Vermittlungsgebühr, einer den üblichen Zinssatz erheblich übersteigenden Verzinsung des gestundeten Preises oder einer sonstigen Nebenleistung kleiden, so ist der als Teil des Entgelts anzusetzende Betrag durch Schätzung zu ermitteln.

§ 7.

1. Soweit der Erwerbspreis nicht in Gold-, Renten- oder Reichsmark berechnet ist, wird er gemäss den Bestimmungen des § 2 des Aufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1926 (RGBl. I. S. 117) nach seinem Goldmarkwert berechnet. Massgebend für die Berechnung ist, falls das Veräusserergeschäft abgeschlossen war, das zur Uebertragung des Eigentums verpflichtete, der Tag des Abschlusses des Rechtsgeschäftes, in allen übrigen Fällen der Tag des Rechtsvorganges, der die Rechtsänderung bewirkt hat.
2. Hat der Veräusserer beim Erwerbe des Grundstückes in Anrechnung auf den Erwerbspreis Schuldverpflichtungen, Hypotheken usw. übernommen, so gilt, abweichend von der Bestimmung des vorhergehenden Absatzes, für die Berechnung des Goldmarkwertes der übernommenen Schuldverpflichtungen folgendes:
 1. Bestehen die Schuldverpflichtungen bei der neuen Veräusserung des Grundstückes noch und werden diese von dem neuen Erwerber übernommen, so ist für die Berechnung des Goldmarkwertes der Umrechnungstag des übrigen Erwerbspreises (Abs. 1) massgebend; jedoch ist ihr Wert für die Berechnung des Erwerbspreises mindestens mit dem gleichen Betrage einzustellen, wie er bei der Berechnung des früheren Veräussererpreises in Ansatz gebracht worden ist.

2. Sind die Schuldverpflichtungen bis zur neuen Veräußerung des Grundstücks getilgt, ist ihr Goldmarkwert nach dem Werte der Leistung zu berechnen, die der Veräußerer für die Tilgung am Tilgungstage aufgewandt hat, soweit nicht ihr Goldmarkwert am Tage des Erwerbes des Grundstücks höher ist.

§ 8.

(1.) Dem Erwerbspreise sind hinzuzurechnen:

1. die nachweislich aufgewandten Erwerbskosten einschl. einer etwa bezahlten Vermittlungsgebühr in ortsüblicher Höhe. Anstelle der nachweislich aufgewandten Erwerbskosten wird auf Antrag des Veräußerers ein Betrag von 6 % des Erwerbspreises als Erwerbskosten angenommen.

2. Die Aufwendungen für Bauten, Umbauten und sonstige dauernde Verbesserungen, auch solcher land- und forstwirtschaftlicher Natur die innerhalb des für die Steuerberechnung massgebenden Zeitraums gemacht sind und nicht der laufenden Unterhaltung von Baulichkeiten oder der laufenden Bewirtschaftung von Grundstücken dienen, soweit die Bauten und Verbesserungen noch vorhanden sind.

(2.) Für die Berechnung des Goldmarkwertes der Leistungen ist im Falle der Ziff. 1 der in § 7 Abs. 1 bestimmte Stichtag im Falle der Ziff. 2 der Tag der Leistung massgebend.

§ 9.

Dem Veräußerungspreis ist ein nach den Vorschriften dieser Ordnung zu berechnender Steuerbetrag hinzuzurechnen, wenn der Erwerber des Grundstückes die Zahlung der Zuwachssteuer übernommen hat.

§ 10.

Von dem Veräußerungspreis sind in Abzug zu bringen, die dem Veräußerer nachweislich zur Last fallenden Kosten der Veräußerung und Uebertragung einschl. der von ihm für die Vermittlung gezahlten ortsüblichen Gebühr, sofern nicht an Stelle des Veräußerungspreises der gemeine Wert massgebend ist.

§ 11.

Beim Tausch von Grundstücken ist die Steuer für jedes Grundstück gesondert zu berechnen.

§ 12.

(1) Bei einem aus Anlass der Flurbereinigung, Grenzregulierung oder Umlegung empfangenen Grundstücke ist als Erwerbspreis das Entgelt anzusehen, das bei dem letzten steuerpflichtigen Rechtsvorgang für das in die Flurbereinigung usw. gegebene Grundstück gezahlt ist.

(2) Ausgleichszahlungen sind dem Erwerbspreise hinzu- oder abzurechnen. Für die Steuerberechnung kommt der auf diesem Wege berichtigte Erwerbspreis und die Grösse des aus der Bereinigung empfangenen Grundstücks in Frage.

§ 13.

Die Steuer beträgt 30 % des Wertzuwachses (§ 6 Abs.1)

§ 14.

(1) Zur Entrichtung der Steuer ist der Veräußerer verpflichtet, mehrere Steuerpflichtige haften als Gesamtschuldner. Kann die Steuer von dem Veräußerer nicht beigetrieben werden, so haftet der Erwerber bis zum Höchstbetrage von 15 % des Veräußerungspreises. Auf Erwerbungen im Wege der Zwangsversteigerung findet diese Bestimmung keine Anwendung. Die Haftung des Erwerbers erlischt ein Jahr nach der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuche.

(2) Ist die Vornahme des steuerpflichtigen Rechtsvorganges unter Mitwirkung eines Bevollmächtigten oder durch die Tätigkeit eines Vermittlers mit der Massgabe erfolgt, dass diesem der einen gewissen Betrag übersteigende Teil des Preises verbleibt, so haftet für den auf den Mehrerlös entfallenden Teil der Steuer neben dem Veräußerer der Bevollmächtigte oder der Vermittler.

äusserer als Gesamtschuldner derjenige, dem der Mehrerlös zukommt.
§ 15.

(1) Bei Veräusserungen von unbebauten Grundstücken zum Zwecke der Bebauung mit Wohnhäusern, wird die Steuer bis auf den Betrag von 2 % des Veräusserungspreises zunächst gestundet, und dann bis auf diesen Betrag ermässigt, wenn innerhalb von 2 Jahren nach Eintritt der Steuerpflicht die Gebäude errichtet sind und ihre Gebrauchsabnahme erfolgt ist.

(2) Die gleiche Ermässigung tritt ein bei der erstmaligen Veräusserung von Grundstücken, die zum Zwecke der Bebauung mit Wohnhäusern erworben sind und innerhalb von zwei Jahren nach erfolgter Bebauung weiter veräussert werden.

§ 26.

Die Veranlagung zur Steuer geschieht durch das Finanzamt Jever, die Hebung durch die Gemeinde. Das Finanzamt erhält eine Veranlagungsgebühr von 4 % des Steuerbetrages von der Gemeinde.

§ 17.

I. Die Steuer wird auf Antrag erlassen, erstattet oder ermässigt:

1. bei Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts oder des den Eigentumserwerb begründenden Rechtsvorganges.
2. bei Aufhebung des Rechtsgeschäftes durch Parteivereinbarung oder infolge Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittrechts.
3. bei Rückgängigmachung infolge Nichterfüllung der Vertragsbedingungen.
4. bei Preisinderung nach § 459 und 460 des BGB, soweit sie eine Ermässigung der Steuer zur Folge hat.

II. Der Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Eintritt des Ereignisses gestellt werden, auf welches der Erstattungsanspruch sich gründet.

III. Wird die Steuer erlassen, so gilt die Veräusserung und der Rückwerb im Sinne dieser Ordnung als nicht erfolgt.

§ 18.

(1) Wie zur Entrichtung der Steuer verpflichteten und die zur Mithaft verpflichteten haben innerhalb zweier Wochen nach dem Eintritt des die Steuerpflicht begründenden Ereignisses der Steuerbehörde (Finanzamt) hiervon, sowie von allen sonstigen für die Festsetzung der Steuer in Betracht kommenden Verhältnissen schriftliche Mitteilung zu machen, auch die die Steuerpflicht betreffenden Urkunden vorzulegen.

(2) Auf Verlangen der Steuerbehörde sind die Steuerpflichtigen verbunden, über bestimmte, für die Veranlagung der Steuer erhebliche Tatsachen innerhalb einer ihnen zu bestimmenden Frist schriftlich oder zu Protokoll Auskunft zu erteilen; andernfalls werden die Ermittlungen und Veranlagung durch die Steuerbehörde selbständig vorgenommen.

(3) In den Fällen des § 1 sind auch die Gesellschaft oder der Verein zur Anzeige und zur Auskunftserteilung verpflichtet.

§ 19.

Die Steuerbehörde ist bei der Veranlagung an die Angaben der Steuerpflichtigen nicht gebunden. Wird die erteilte Auskunft beanstandet, so sind dem Steuerpflichtigen vor der Veranlagung die Gründe der Beanstandung mit dem Anheimstellen mitzuteilen, hierüber binnen einer angemessenen Frist eine weitere Erklärung abzugeben. Findet eine Einigung mit dem Steuerpflichtigen nicht statt, so kann die Steuerbehörde die zu entrichtende Steuer nötigenfalls nach dem Gutachten Sachverständiger festsetzen.

§ 20.

§ 20.

(1) Dem Steuerpflichtigen ist ein über die Veranlagung der Steuer ein schriftlicher Bescheid zuzustellen. Im Falle der Heranziehung der nach § 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Haftenden ist diesem eine besondere Veranlagung zuzustellen.

(2) Die Steuer ist innerhalb drei Wochen nach Zustellung an die in dem Bescheide bezeichnete Kasse zu entrichten.

§ 21.

Wegen der Zulässigkeit der Rechtsmittel, der Rechtsmittelverfahren und der Kosten des Verfahrens finden die Vorschriften der §§ 217 - 297 der Reichsabgabenordnung vom 13. Dezember 1919 Anwendung; jedoch tritt in den Fällen, in denen nach der Reichsabgabenordnung die Zuständigkeit des Reichsfinanzhofs zur Entscheidung begründet ist, an dessen Stelle das Oberverwaltungsgericht Oldenburg; für das Verfahren finden aber auch in diesen Fällen die Vorschriften der Reichsabgabenordnung entsprechende Anwendung.

§ 22.

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Steuerordnung werden mit einer Geldstrafe bis zu 150 RM bestraft, sofern nicht nach den sonstigen Gesetzen eine höhere Geldstrafe oder eine Freiheitsstrafe verwirkt ist.

§ 23.

Die Steuerbehörde wird ermächtigt, aus Billigkeitsgründen eine Herabsetzung der Steuer im Einzelfall vorzunehmen. Bereits veranlagte Steuern können auf Antrag durch die Gemeinde aus Billigkeitsgründen ganz oder teilweise erlassen oder niedergeschlagen werden.

§ 24.

Diese Steuerordnung tritt mit dem 5. November 1926 in Kraft.

§ 25.

mmmmmmmm

Vorstehende Wertzuwachssteuerordnung ist gemäss § 12 der Bekanntmachung des Staatsministeriums, betr. Gesetz für den Freistaat Oldenburg zur Ausführung des Gesetzes über den Finanzausgleich zwischen Reich, Ländern und Gemeinden (Finanzausgleichsgesetz) vom 13. Juli 1926, und Artikel 9 § 3 der Gemeindeordnung für den Landesteil Oldenburg vom Staatsministerium genehmigt worden.

Oldenburg, den 28. September 1927.
Ministerium des Innern.
gez. Dr. Driver.