

geführt haben, aus dem Gebäudeinstandsetzungsfonds weder ganz noch teilweise ersetzt werden.

- (7) Bei den Verwaltungskosten darf eine Vergütung für die eigene Arbeitsleistung des Hauseigentümers nicht abgesetzt werden. Verwaltungskosten, die eine Gesellschaft oder eine Gemeinschaft einem Beteiligten für die Verwaltung zahlt, sind abzugsfähig. Zu den Verwaltungskosten gehört niemals eine Verzinsung des im Grundstück investierten Eigenkapitals.
- (8) Ist der Wert einer Portier- oder Verwalterwohnung im Mietaufkommen nicht mit angesetzt, so kann er auch «licht bei den Verwaltungskosten im Pauschale geltend gemacht werden.

#### Zu § 6 der Verordnung

##### § 3

- (1) Sind mehrere bebaute Grundstücke mit einem Einheitswert von nicht mehr als je 10 000 RM, die nur einem Eigentümer gehören und gemeinsam verwaltet werden, bei der Einheitsbewertung als selbständige wirtschaftliche Einheiten, festgestellt worden, so sind diese Einheitswerte für die Beurteilung der Befreiung von der Gebäudeinstandsetzungsabgabe zu einem Einheitswert zusammenzufassen.
- (2) Die Befreiung der öffentlich genutzten Gebäude erstreckt sich nicht auf die von Privatpersonen vermieteten Gebäude oder Gebäudeteile.
- (3) Unter Krankenhäusern im Sinne des § 6 Absatz 1b der Verordnung sind alle Krankenanstalten zu verstehen, soweit sie von der Grundsteuer befreit sind. § 5 Ziffer 4 Grundsteuergesetz und §§ 16 und 17 der Grundsteuer-Durchführungsverordnung vom 1. Juli 1937 (RGBl I S. 733, RStBl S. 781) gelten entsprechend<sup>^</sup>

#### Zu § 7 der Verordnung

##### § 4

- (1) Mietaufkommen im Sinne des § 7 ist das Gesamtentgelt (Mieten, Nutzungsentschädigungen, Mietscheine der Stadt Berlin und alle sonstigen Leistungen), das die Mieter (Pächter) für die Benutzung des Grundstücks auf Grund vertraglicher und gesetzlicher Bestimmungen entrichten. Dazu gehören auch die Zahlungen, die durch Aufrechnung, Hinterlegung, Sachleistung oder andere Gegenwerte im abgelaufenen Monat geleistet werden. Dabei ist es gleichgültig, ob es sich um laufende Miete, Rückstände oder Vorauszahlungen handelt.

Bei möbliert vermieteten Räumen ist nur die auf die Raumnutzung anteilig entfallende Miete zum Mietaufkommen zu zählen.

- (2) Als durchlaufende Posten gehören zur Miete nicht die Kosten der Heizstoffe (einschl. der Kosten für Anfuhr) für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, die eigentlichen Betriebskosten für Fahrstuhl (Stromgebühren, Zählermiete, Kosten der Fahrstuhlrevision), Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die

nicht die Raumnutzung betreffen, aber neben der Raumnutzung auf Grund des Mietvertrages gewährt werden (Bereitstellung von Wasserkraft, Dampfkraft, Preßluft, Kraftstrom und dergl.). Fehlt es an einer Vereinbarung über die Höhe der Nebenleistung, so sind für Zentralheizung 10 vH, für Warmwasserversorgung 5 vH und für Fahrstuhlbenutzung 2 vH anzusetzen.

übernimmt der Mieter die Instandhaltung, so sind die aufgewendeten Beträge nicht als durchlaufende Posten zu behandeln. Die Instandhaltungskosten gehören zum Mietaufkommen im Sinne des Absatzes 1, sie können aber unter den Voraussetzung des § 3 Absatz 2 der Verordnung abgezogen werden.

- (3) Als Mietaufkommen gilt unbeschadet der Ausnahmen im Absatz 6 und in § 5 die übliche Miete bei solchen Grundstücken oder Grundstücksteilen,
- die eigengenutzt oder Dritten unentgeltlich überlassen sind,
  - die der Eigentümer dem Mieter mit Rücksicht auf persönliche (insbesondere verwandtschaftliche) Beziehungen oder mit Rücksicht auf ein Arbeits- oder Dienstverhältnis zu einem um mehr als 20 vH von dem üblichen Mietzins abweichenden Entgelt überlassen hat.
- (4) Die übliche Miete ist in Anlehnung an die Mieten zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art und Lage regelmäßig vereinbart sind.
- (5) Als Einfamilienhaus gelten nur diejenigen bebauten Grundstücke, die bei der Einheitsbewertung als Einfamilienhaus festgestellt worden sind (Hinweis auf § 32 Absatz 1 Ziffer 4 der Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935 RGBl I S. 81, RStBl S. 189).
- (6) Als Grundbetrag für den Nutzungswert der Wohnung im eigenen Einfamilienhaus einschließlich der zugehörigen sonstigen Räume und Gärten ist ein Hundertsatz von 5 vH des maßgebenden Einheitswerts des Grundstücks anzusetzen. Maßgebend ist der Einheitswert, der vor dem 1. August 1945 festgesetzt worden ist. Ist das Grundstück größer als das Zehnfache der bebauten Fläche, so kann der Abgabeschuldner beantragen, daß der Einheitswert um den auf die übergroße Fläche entfallenden anteiligen Einheitswert gekürzt wird.
- Ist ein Einfamilienhaus nur teilweise zu Wohnzwecken eigengenutzt, so bemißt sich der Nutzungswert nach § 7 Absatz 2 der Verordnung nur nach dem eigengenutzten Grundstücksteil. Für den übrigen Teil ist das Mietaufkommen anzusetzen. Das gleiche gilt, wenn das ganze Einfamilienhaus nicht eigengenutzt ist, sowie in den Fällen, in denen das Grundstück teilweise eigenen oder fremden gewerblichen, beruflichen oder öffentlichen Zwecken dient (§ 32 Absatz 1 Ziffer 4 letzter Satz der Durchführungsbestimmungen zum Reichsbewertungsgesetz).
- (7) Kriegssachschäden an Einfamilienhäusern werden in der Weise berücksichtigt, daß der Nutzungswert im Verhältnis der noch benutzbaren zu den ursprünglich vorhandenen Räumen gesenkt wird.