

37. Ist die Auflassungserklärung der im §. 1 des preussischen Gesetzes vom 5. Mai 1872 (G. S. S. 509) angeordneten Stempelabgabe unterworfen, wenn in der angeblich das Veräußerungsgeschäft enthaltenden, dem Grundbuchamte vorgelegten Urkunde der Kaufpreis geringer angegeben wird, als wirklich verabredet war?

III. Civilsenat. Ur. v. 28. Februar 1888 i. S. B. (Rl.) w. Provinzialsteuerdirektion zu Altona (Befl.). Rep. III. 287/87.

I. Landgericht Altona.

II. Oberlandesgericht Kiel.

Der Kläger hat einen Hof in Grothusenfoog für den bedungenen Kaufpreis von 88 022 *M* gekauft. Über dies Rechtsgeschäft ist am 27. Dezember 1883 eine schriftliche Urkunde errichtet, in welcher indes mit Rücksicht darauf, daß auf den Kaufpreis bereits die Summe von 43 800 *M* vom Käufer in Gegenrechnung liquidiert war, der Kaufpreis auf 44 200 *M* angegeben ist.

Unter Darlegung dieses Sachverhaltes wendete der Kläger sich an das Stempelfiskalat in Altona mit der Anfrage, wie diese Urkunde zu vorstempeln sei. Das letztere reskribierte, daß nur der in der Urkunde angegebene Betrag zu versteuern sei. Demnächst hat dasselbe jedoch, nachdem es in Erfahrung gebracht, daß in dem hier fraglichen Bezirke die neuen Grundbücher bereits eingerichtet seien und mithin das Gesetz vom 5. Mai 1872, betreffend die Stempelabgaben von gewissen bei dem Grundbuchamte anzubringenden Anträgen, auf den vorliegenden Fall Anwendung finde, die Nachversteuerung jener 43 800 *M*

verlangt. Der Kläger hat die geforderten 438 *M* unter Vorbehalt gezahlt. In der gegenwärtig erhobenen Klage beantragt er die Rückzahlung dieser Summe. In den Vorinstanzen ist die Klage abgewiesen. Hiergegen hat der Kläger die Revision eingelegt.

Dieselbe ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

... „Der §. 5 des Gesetzes vom 7. März 1822 bestimmt unter a (in der Fassung der Rabinetsorder vom 14. April 1832):

„Bei Verkäufen ist der bestimmte Kaufpreis mit Hinzufügung des Wertes der vorbehaltenen Nutzungen und ausbedungenen Leistungen diejenige Summe, wonach der Betrag des Stempels zu entrichten ist.“

Nach der konstanten Praxis des vormaligen preussischen Obertribunales, welcher sich auch das Reichsgericht angeschlossen hat,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 13 S. 266,

ist die in dem Gesetze vom 7. März 1822 für Kaufverträge über Grundstücke festgesetzte Abgabe ein Urkundenstempel (kein Mutationsstempel), und daraus ist die Folgerung gezogen, daß, wenn in einem schriftlichen Immobiliarkaufvertrage der Kaufpreis niedriger angegeben wird, als mündlich verabredet war, der verschwiegene Betrag dem Kaufstempel nicht unterworfen und eine Stempelstrafe nicht verwirkt sei.

Vgl. die Nachweisungen bei Hoyer-Gaupp, 4. Ausg. S. 107 Not. 5 a—c.

Das Gesetz vom 7. März 1822 gilt zwar in der Provinz Schleswig-Holstein nicht. Es enthält aber der Tarif der Verordnung vom 7. August 1867, betreffend die Erhebung der Stempelsteuer in den Herzogtümern Schleswig und Holstein unter Nos. 28 Bestimmungen, welche in dem hier fraglichen Punkte genau übereinstimmen mit dem angegebenen Inhalte des Gesetzes vom 7. März 1822. Auch diese Verordnung ist stets in dem gleichen, oben angedeuteten Sinne ausgebeutet worden.

Vgl. Schleswig-Holsteinische Anzeigen 1869 S. 331, 1875 S. 4, 1876 S. 77. 141.

Es fragt sich, ob daran etwas durch das Gesetz vom 5. Mai 1872 geändert worden ist.

Die §§. 1. 2 dieses Gesetzes lauten:

- §. 1. „Die im Falle der freiwilligen Veräußerung von inländischen Grundstücken . . . erfolgende Auflassungserklärung unterliegt einer Stempelabgabe von einem Prozent des Wertes des veräußerten Gegenstandes.“
- §. 2. Die Auflassungserklärung ist jedoch dem Wertstempel nicht unterworfen, wenn mit derselben oder innerhalb der gleichzeitig nachzuzufindenden, von dem Grundbuchamte zu bestimmenden Frist die das Veräußerungsgeschäft enthaltende, in an sich stempelpflichtiger Form ausgestellte Urkunde in Urschrift . . . dem Grundbuchamte vorgelegt wird.“

Der Zweck des Gesetzes ergibt sich aus diesen Bestimmungen ohne weiteres. Man wollte einerseits verhüten, daß infolge des Gesetzes vom 5. Mai 1872 über den Erwerb von Grundeigentum, nach welchem ein schriftlicher Vertrag für den Eigentumserwerb von Grundstücken nicht erforderlich war, die bisherige Abgabe von 1 Prozent für Kaufverträge über inländische Grundstücke für den Staat verloren gehe, andererseits eine Doppelbesteuerung bezw. Besteuerung solcher Geschäfte, die bisher steuerfrei waren, vermeiden. Das letztere wird auch durch die Motive bestätigt, woselbst es heißt:

„In diesen Fällen bleibt es den Kontrahenten überlassen, die Urkunde über das Rechtsgeschäft dem Grundbuchamte vorzulegen, und es bewendet alsdann bei der Anwendung der bestehenden Vorschriften wegen der Besteuerung (oder Stempelfreiheit) der Urkunde über das Veräußerungsgeschäft; die Auflassung bleibt vom Wertstempel frei.“

In Übereinstimmung damit wird in der Anweisung des Justizministers und des Finanzministers vom 12. September 1872 unter Nr. 5 bemerkt:

„Die Wertstempelabgabe von den unter Nr. 2 bezeichneten Gegenständen bleibt unerhoben, wenn bei der Auflassungserklärung die Urkunde über das Veräußerungsgeschäft . . . vorgelegt . . . wird. Hinsichtlich der Stempelspflicht und der Besteuerung dieser Urkunden ist durch das Gesetz vom 5. Mai d. J. nichts geändert.“

Es ließe sich nun zu Gunsten der vom Kläger vertretenen Ansicht geltend machen — und so ist im wesentlichen auch von dem Vertreter des Revisionsklägers in der mündlichen Verhandlung argumen-

tiert — es sei die Stempelpflichtigkeit der Urkunden und die hierauf bezügliche Gesetzgebung durch das Gesetz vom 5. Mai 1872 an sich nicht alteriert; wenn man nun einerseits davon ausgehen dürfe, daß dem Gesetzgeber die bisherige Praxis nicht unbekannt geblieben sein werde, nach welcher der Stempel nur von dem in der Urkunde festgesetzten Kaufpreise zu berechnen ist, und wenn andererseits nicht beabsichtigt sei, eine höhere Steuerbelastung einzuführen, so könne der §. 2 des Gesetzes nur so verstanden werden, daß der Wertstempel des §. 1 nicht erhoben werden solle, sobald ein Kaufvertrag über das in Frage stehende Grundstück in stempelpflichtiger Form vorgelegt werde; in diesem Falle werde dem früheren Rechte entsprechend lediglich der in der Urkunde angegebene Kaufpreis der Stempelabgabe zu Grunde gelegt, wie dies auch der Auffassung der Motive und der Anweisung vom 12. September 1872 entspreche.

Aber diese Deduktion ist nicht haltbar; sie leidet an dem Mangel, daß sie den Wortlaut des Gesetzes nicht genügend in Betracht zieht.

Mit Recht wird in dieser Beziehung in den Gründen des ersten Urtheiles, auf welche das Berufungsgericht verweist, ausgeführt:

„Der Schwerpunkt des neuen Gesetzes (vom 5. Mai 1872) beruht darin, daß dasselbe für die Auflassung einen Wertstempel einführt, welcher nur unter einer besonderen Voraussetzung in Wegfall kommt, um dem Urkundenstempel Raum zu geben. Aus den für den letzteren gegebenen Vorschriften lassen sich erst dann Schlüsse ziehen, wenn die Existenz jener Voraussetzung feststeht, wenn also das der Auflassung wirklich zu Grunde liegende Geschäft in urkundlicher Form beigebracht ist, während jene Vorschriften nicht dahin führen können, den äußeren Schein der voranzuschickenden Thatsache an die Stelle ihrer Wirklichkeit treten zu lassen.“

Allerdings sind hier die Ausdrücke „Wertstempel“ und „Urkundenstempel“ nicht ganz richtig gebraucht. Beides sind keine Gegensätze (vgl. §. 12 des Gesetzes vom 5. Mai 1872). Im übrigen aber ist diese Ausführung völlig zutreffend.

Im §. 1 des Gesetzes wird als Regel ein neues Prinzip aufgestellt: es soll eine Abgabe (in der Form einer Stempelabgabe von der durch den Grundbuchrichter urkundlich aufzunehmenden Auflassungserklärung) erhoben werden, welche berechnet werden soll nicht nach dem Kaufpreise und nicht nach der Angabe, welche die Kontrahenten bei

der Auflassungserklärung machen, sondern nach dem Werte des veräußerten Grundstückes, welcher eventuell amtlich zu ermitteln ist (§§. 3. 5 des Gesetzes). Von dieser Regel macht der §. 2 des Gesetzes für den Fall eine Ausnahme, daß die das Veräußerungsgeschäft enthaltende Urkunde in an sich stempelpflichtiger Form vorgelegt wird. Nur wenn diese Voraussetzungen vorliegen, kann der §. 2 Anwendung finden. Wenn nun das Gesetz sagt, die Urkunde müsse das Veräußerungsgeschäft enthalten, so kann damit nur das wirklich abgeschlossene Geschäft gemeint sein, welches der Auflassung zu Grunde liegt, nicht ein beliebiges anderes Geschäft über denselben Kaufgegenstand.

Bei dieser Auffassung tritt man auch in Widerspruch weder mit den im Berufungsurteile angezogenen Entscheidungen des IV. Civilsenates des Reichsgerichtes,

vgl. Blum, Annalen und Urteile des R.G.'s in Civilf. Bd. 1 S. 336 und Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 13 S. 266,

da diese Urteile wesentlich anders liegende Fälle betrafen, noch auch mit der Anschauung, daß nach dem Gesetze vom 7. März 1822, beziehungsweise nach dem Tarife zur Verordnung vom 7. August 1867 nur der in der Urkunde bestimmte Kaufpreis stempelpflichtig ist. Aus dieser letzteren Anschauung folgt für den gegenwärtigen Fall nur, daß hier eine Defektierung des in Pos. 28 der Verordnung vom 7. August 1867 angeordneten Urkundenstempels nicht vorliegt, nicht aber, daß infolge dieser Verwendung der Wertestempel des §. 1 unerhoben bleiben soll."