

Abschrift

Rechtsanwalt  
**Dr. Erich Führer**  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Wien, I., Seilerstätte 18  
Telefon R 27-1-50, R 27-1-51  
Postfach-Konto Wien 126.806

Dr. F/B



Wappstein des B. A. R. B.

An die

Magistratsabteilung IV/9

zu Hd. des Herrn Obersenators Ing. Fichter,

W i e n I.,

-----  
Ebendorferstrasse 1

Betrifft Haus Wien I., Elisabethstrasse 18

Ferdinand Bloch - Bauer,

dzt. Zürich,

d u r c h :

Rechtsanwalt  
**Dr. Erich Führer**  
Wien, I., Seilerstätte 18  
Telefon R 27-1-50 und R 27-1-51  
Postfach-Konto Wien 126.806

stellt instehende Anträge .

1 fach.

Abteilung VIII  
Gruppe: Entsch.  
Beschl. vom 20. SEP. 41.  
III/5-V

Das Gutachten der Mag. Abt. IV/9 bezüglich des Hauses Wien I., Elisabethstrasse 18, welches auf RM 190.000.- die Wertermittlung lautet, hat meines Erachtens nach folgenden Umstände nicht genügend berücksichtigt. Ich bitte daher, zumal der gesamte Käuferlös des Hauses ungeschmälert dem Deutschen Reich, Ein-anzamt Wien, zur Abstattung meiner Steuerverbindlichkeiten zufließt, nachstehende Erörterungen einer geneigten Überprüfung zu unterziehen und sodann neuerlich über den Verkaufswert des Hauses ein Gutachten abzugeben.

1.) Es wurde bei der Bewertung wohl berücksichtigt, dass das halbe Haus mieterschutzfrei ist und für dieses ein Multiplum von 8.000 zugrundegelegt. Unberücksichtigt blieb jedoch, dass das ganze Haus am 1.XII.40 geraumt von allen Mietern übergeben werden musste; dies war eine ausschlaggebende und für den Käufer - die Deutsche Reichsbahn - unbedingbare Bedingung des Kaufvertrages und damit auch der Berechnung des Kaufpreises. Ich verweise ausdrücklich auf diesen wesentlichen Umstand, da die Reichsbahn nur unter diesen Voraussetzungen den Kaufpreis von RM 250.000.- bewilligt hat.

Es ist daher das Objekt so zu bewerten, als ob das ganze Haus mieterschutzfrei wäre und also für das ganze Haus ein Multiplum von 8.000 anzuwenden.

Bei Berücksichtigung dieses Umstandes ergibt sich selbst bei Zugrundelegung eines Friedenswertes von Goldkronen 450.000 ein derzeitiger Verkaufswert für das Haus allein, ohne Inventar, von RM 246.000.-

2.) ~~xx~~ Die Berechnung des Friedenswertes von Gk 450.000.- ist bloss auf Grund des Mietaufwandsteuer zugrundegelegten Friedenszinses erfolgt. Dieser Friedenszins wurde aber mit Rücksicht auf die Eigenbesitzung und die dem Eigentümer nahe- stehende Zuckerindustrie A.G. ~~schiedrig~~ niedrig als möglich gehalten.

Es wäre vielmehr der Ertragswert zur Zeit des Erlasses der Freistoppverordnung auf Grundlage des im Frühjahr 1938 bestandenen tatsächlichen Reinertragnisses zu errechnen gewesen. Da dieses laut Personaleinkommensteuererklärung für das Jahr 1938 RM 18.644.- betragen hat, so würde bei einer 4%igen Kapitalisierung ein damaliger Ertragswert von RM 316.000.- resultieren. Selbst wenn man von dem Ertragnis auch noch eine Amortisationsquote von RM 2000.- pro Jahr in Abzug bringt und daher ein Ertragnis von nur RM 10.664.- vorhanden wäre, so ergibt dies bei 4%iger Kapitalisierung noch immer einen Verkehrswert von RM 266.600.-

3.) Im Kaufvertrag wurde kein gesonderter Preis für das mit Verzeichnis der Reichsbahn übergebene Inventar eingesetzt. Der Wert des Inventars beträgt, gering berechnet, rund RM 30.000.-

Ich bitte daher auf Grund der hier niedergelegten Ausführungen um neuerliche Überprüfung und Richtigstellung des gegenständlichen Gutachtens.

Ferdinand Bloch- Bauer.

Wien 18. September 1941