

DIE STEUERLICHE HANDHABUNG VON BODEN GEHÖRT GRUNDLEGENDE ANDERS DURCHDACHT ALS DURCH DIE GEGENWÄRTIGEN DEUTSCHEN REGIERUNGEN !

Moderne Gesellschaften brauchen BODENWERT-STEUERN !

Gabriele Weis, 16.6.2019 (z.T. Plagiat eines Textes von Dirk Löh: <https://www.economy4mankind.org/bodenwertsteuer-professor-dirk-loehr-mythen-und-fabelwesen/>)

Boden ist nicht vermehrbar !

*Weil er aber trotzdem wie andere Waren behandelt wird, kommt es zu Spekulation, Leerständen und einem zunehmenden Flächenverbrauch.*

Die Vereinten Nationen haben den STANDORT-WERT bereits 1976 als »unverdienten Wert« bezeichnet. In den Standortrenten stecke ein enormes fiskalisches Potential.

*Also stellt sich die Frage, ob man es bei einer so oder so einheitswertbezogenen Reform der heutigen, relativ geringen – sowohl Boden wie Gebäude umfassenden – Grundsteuer belässt ...*

... oder aber ob man einen Teil der anderen Steuern (auf die mobilen Produktionsfaktoren (Arbeit & Kapital und den Verbrauch) durch eine BODENWERT-STEUER ersetzt !

Der heutige Steuerstaat setzt grundsätzlich an den mobilen Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital sowie dem Verbrauch an, um die Finanzierung des Staates zu sichern.

Dadurch schafft er erst die Voraussetzung für die Privatisierung der öffentlich geschaffenen Bodenerträge, mit erheblichen verteilungspolitischen Konsequenzen:

Kein Bodeneigentümer hat schließlich den Wert seines Standortes selber geschaffen. Bodenerträge sind das Resultat von externen Effekten, insbesondere von allen möglichen öffentlichen Leistungen. (Lediglich die einen Bruchteil der Infrastrukturkosten ausmachenden Beiträge zur inneren Erschließung der Grundstücke werden durch die Grundstückseigentümer selbst entrichtet).

*Den allergrößten Teil der Finanzierungslast für diese öffentlichen Leistungen tragen die Verbraucher (v.a. Umsatzsteuer) sowie die hiermit größtenteils deckungsgleichen Arbeitnehmer (Lohnsteuer und Sozialabgaben).*

*Insbesondere Mieterhaushalte zahlen doppelt:*

*Mit ihren Steuern für die Inwertsetzung der Standorte, und zusätzlich noch die Bodenrente in ihrer Miete.*

Soziale Solidarität gibt es nur innerhalb der Arbeitnehmereinkommen; diese bezahlen sich ihren Sozialstaat selber !!

An der Grenze der Arbeitnehmereinkommen endet jedoch die Solidarität:

*Kapitaleinkünfte werden im Rahmen des „dualen“ Einkommensteuersystems ermäßigt besteuert. Auch die Bodenerträge können eine Reihe von steuerlichen Vergünstigungen in Anspruch nehmen. Die „fundierte Einkommen“ werden zudem grundsätzlich nicht zur Finanzierung der Sozialversicherung herangezogen !*

*Gewinner der Niedrigzinsphase ist der Faktor Boden. Mittlerweile dürften die (um Risikoprämien bereinigten) Bodenrenten nach eigenen Berechnungen ca. 150 Mrd. Euro p.a. betragen und die (risikobereinigten) Zinseinkünfte an Bedeutung überholt haben. An den besten Standorten (Bundesbank 2017) beträgt der Bodenwert nicht selten um die Hälfte des Gesamtwertes der Immobilie.*

*Die Entwicklung der Immobilienwerte über die Zeit hinweg geht zu über 80 % auf Änderungen des Bodenwertes zurück (Knoll et al. 2017) – der wie gesagt von der Öffentlichkeit geschaffen wurde.*

*Gerade die erfolgreichen Aktiengesellschaften sind überdies oftmals „hidden landbanks“.*

*Verweis auf ttt, 2.6.2019 / Gegen Mietenwahn und Verdrängung – Der Dokumentarfilm „Push“*

---

Bestritte der Staat seine Einnahmen h i n g e g e n zu großen Teilen über eine BODENWERT-BESTEuerung :

– erhöhe er erst damit seine Einnahmen endlich dort, wo schließlich auch seine Hauptleistungsfelder liegen: bei der Standortwert-Schaffung !

Es würde Sache wohlüberlegter Legislativ-Entscheidungen, welche Standortwert-Gestaltungen man bürgerschaftlich angegangen sehen möchte – entsprechend veränderte man die Höhe des Steuersatzes und die Anpassungsfestlegungen betreffs der Bodenrichtwerte (lokal ausdifferenzierter Bodenpreis/qm).

Arbeit & Verbrauch haben mit öffentlicher Leistung nur sehr indirekt zu tun – damit besteht für ihre Besteuerung im Grunde kein Anlass !!

Bodeneigentum bzw. Bodennutzungsrecht entsteht hingegen nicht privat, sondern jenseits jeder privaten Vermehrungsmöglichkeit aus öffentlicher Standort-Gestaltung innerhalb eines Gemeinwesens. Bodenwertsteuern entsprechen der Gemeinde-Leistung, keiner Eigentümer-Leistung. Auf der Ebene von Mietneben-Kosten haben sie daher nichts zu suchen !

Wo wie beim Bodenerwerb Kauf (*also In-Eigentum-Nahme*) im Spiel ist, fielen für diesen Erwerb wie für jeden anderen auch überdies optimalerweise eine > INDEX-STEUER an !!

Je rückläufiger sich das INDEXSTEUER-AUFKOMMEN infolge wachsender Menschen- & Planeten-Verträglichkeit der in Land X zum Kauf stehenden Produkte gestaltete: desto mehr könnte die BODENWERT-STEUER (*in Richtung Single Tax*) den überwiegenden Kern des Steueraufkommens ausmachen.

Angesichts des Umstandes, dass 2/3 der Deutschen (*und inzwischen zunehmend mehr*) allenfalls über ein denkbar geringes Vermögen verfügen, ...

... umgekehrt aber 2/3 des deutschen Territoriums (*und inzwischen zunehmend mehr*) nahezu ausschließlich in vermögender Hand sind – ohne dass die u.a. hier anfallenden Vermögenseinkünfte zur *Finanzierung der Sozialversicherung mitveranlagt* würden:

... erbrächte eine BODENWERT-STEUER endlich die bisher durchweg weitgehend verfehlte BALLANCE IN DIE LEISTUNGS-ANTEILE aller Gesellschaftsglieder gegenüber dem Gemeinwesen !

Jeder Kapitaleinsatz und damit jedes Kapital-Einkommen geriete so in eine nicht eigens steuerungsbedürftige Position:

*Denn genutzter wie ungenutzter Bodenbesitz füllte seiner fremdgeschaffenen Potentiale wegen zum Nutzen aller die öffentlichen Kassen mit steuerlichen Äquivalenzbeträgen für den jeweiligen gemeinsam geschaffenen Standort-Wert !*

*Ungenutzter Bodenbesitz würde über die BODENWERT-STEUER fühlbar teuer – es sei denn, Kapitaleinkommen aller Art würden konkret in Unternehmen bzw. Gebäude auf diesem Boden re-investiert.*

*Wo stattdessen dennoch bloße Spekulation angestrebt würde, reduzierte sich diese immerhin entweder über die jährliche Bodenwertsteuer – oder der zu teuer gewordene ungenutzte Boden käme unter Preisverfallsdruck auf den Markt, die Bodenrichtwerte fielen und mit ihnen zeitversetzt auch wohl die Mieten !*

Die Kommunen hätten über ihre Bodenwertsteuer-Einnahmen und ggf. fallende Bodenrichtwert-Entwicklungen im Verlauf derartiger Marktprozesse neue Spielräume : Sie könnten mehr und mehr örtliche Grundeigentumsanteile erwerben, um sie für die Zukunft nurmehr nutzungsrechtlich (etwa im Rahmen örtlicher Erbbaurechts-Bedingungen ...) verfügbar zu machen – mit gezieltem Einfluss auf die örtlichen Mietspiegel und die Siedlungs-Formen.

Gemäss entsprechend ausrichtbaren infrastrukturellen Planungen von Kommunen, Land und Bund ließen sich mit den Mitteln aus und den Effekten einer BODENWERT-STEUER in breit abklärbarer Weise Mobilitätsanforderungen weit gezielter als heute minimieren (!) und kulturelle Anziehungspunkte befördern.

So lange hingegen Boden - nachfragebedingt via privat abschöpfbarem Bodenpreis-Anstieg infolge von günstigen Grundsteuer-Konstruktionen bisheriger Prägung - als 'aufblasbares' Spekulationsobjekt verfügbar bleibt, wird er wachsende Eigentümer-Lobbies auf den Plan rufen: so lange stehen hoch-geldwerte Einflussnahme-Praktiken zur Verfügung auf die öffentlichen Stadt- & Raumplanungs-Verfahren - wie bisher ... mit den Vertreibungsfolgen für immer mehr Mieter.

Wirksamstes Gegenmittel: eine BODENWERT-STEUER !!

Bei zudem: weitgehendem Rückgang bisheriger Steuerflucht-Praktiken – je nach Ablösung der Arbeits- & Kapitaleinkommensbesteuerung durch die BODENWERT- & die INDEX-STEUER !

Erfordernis: uneingeschränkte Transparenz via Bodenrichtwert-Plattform im Internet !

Die für eine BODENWERT-STEUER notwendigen Bodenrichtwerte stünden schon heute in einer Form zur Verfügung, die zumindest den Typisierungserfordernissen des Steuerrechts (als eines Massenfallrechts) genüge.

Natürlich ist bei der Arbeit der Gutachterausschüsse noch Luft nach oben; die Arbeitsweise könnte verbessert und vereinheitlicht werden, die personelle Ausstattung verstärkt. Die Verbesserungen könnten aber mit einem Bruchteil des Aufwandes durchgeführt werden, der für die Gebäudebewertung notwendig wäre.

In der Praxis der Gutachterausschüsse als zuständige Bewertungsinstanzen wird der Bodenrichtwert zumeist auf Vergleichsbasis ermittelt. Je mehr Steuerlast auf den Boden verlagert würde, umso mehr würde der Bodenmarkt mobilisiert, und umso besser wären die Vergleichsmöglichkeiten.

BODENRICHTWERTE BEMESSEN SICH NACH DER OPTIMALEN NUTZUNG EINZELNER FLURSTÜCKE GEMÄSS IHREM JEWEILIGEN UMFELD/Standortwert.

Angesichts der Unbeweglichkeit der schwindenden traditionellen Volksparteien und ihrer Koalition wird der aktuelle Grundsteuer-Reform-Zwang (BVerfG-Urteil2018) auf folgende System-Reparatur hinauslaufen:

Tagesschau 14.6.2019 „Der monatelange Streit, der die Grundsteuerreform blockiert hatte, ist nach Informationen des *ARD-Hauptstadtstudios* dadurch aufgelöst worden, dass Finanzminister Olaf Scholz sogenannten Öffnungsklauseln in seiner bundeseinheitlichen Regelung zugestimmt hat. Dadurch können Bundesländer beschließen, die Grundsteuer nach eigenen Kriterien zu gestalten. Solche Öffnungsklauseln hatten insbesondere Bayern, aber auch Vertreter von CDU und CSU im Bundestag zur Bedingung für eine Zustimmung gemacht.

...

Der Reformvorschlag soll im Gesamtvolumen die bisherigen Einnahmen nicht übersteigen. Allerdings drohen wegen der seit Jahrzehnten verschleppten Reform vor allem in teuren Ballungsräumen Mehrbelastungen für Eigentümer beziehungsweise Mieter, die die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung bezahlen.

Bei dem Reformvorhaben herrscht großer Zeitdruck, da das Bundesverfassungsgericht die bisherige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte und dem Gesetzgeber bis Ende des Jahres eine Neuregelung abverlangt. Misslingt diese, würde die Grundsteuer ersatzlos wegfallen.„

und: „ :

Das Verfahren (nach Scholz) basiert auf drei Stufen. Zunächst werden alle rund 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Da das aber im Westen seit 1964 und im Osten seit 1935 nicht mehr passiert ist, könnte eine Neubewertung dazu führen, dass der für die Steuer entscheidende Wert der Grundstücke deutlich steigt.

Um zu verhindern, dass das zu massiv höheren Steuersätzen führt, werden die Grundstückswerte in einem zweiten Schritt mit einer sogenannten Steuermesszahl künstlich wieder klein gerechnet – wobei das Verhältnis zwischen höher und niedriger eingestuftem Objekten aber erhalten bleibt.

Kommunen mit besonders hohen Grundstückswerten sollen dann in einem dritten Schritt noch selbst die Höhe der Grundsteuer anpassen. Dafür müssten sie die sogenannten Hebesätze ändern, mit denen jede Stadt und Gemeinde die Grundsteuer auch bisher individuell bestimmen kann. Scholz gab sich zuversichtlich, dass die Kommunen auf mögliche Mehreinnahmen durch die Reform verzichten.

Am Ende führt das in den Augen des Bundesfinanzministeriums zu einer gerechteren Berechnung der Grundsteuer. Trotzdem soll die Steuer insgesamt genauso hohe Einnahmen generieren wie bisher.

... Mit dem neuen Grundsteuermodell sollen Städte und Kommunen ein Instrument an die Hand bekommen, um Anreize für den schnelleren Bau neuer Wohnungen zu schaffen. Dafür ist die Möglichkeit vorgesehen, für die entsprechenden Grundstücke einen höheren Hebesatz zu bestimmen. Dadurch könnte Bodenspekulation teurer werden.

...

FRAGE: Was daran darf „sozial“ oder „demokratisch“ oder „christlich“ genannt werden ?

*Weil man sich auf nichts Sinnvoll Zukunftsfähiges einigen kann, dergleichen vielmehr allseits systematisch ausblendet, verabschiedet man Schätzigkeits-Kompromisse, damit nicht alle noch mehr verlieren als bereits heute – das aber zu unendlichen Kosten !!!*