

Boden und Bodenrenten – Mutter aller Monopole:

Eine Replik zur Stellungnahme von Albrecht Müller in den *NachDenkSeiten*

(<http://nachdenkseiten.de>)

Dirk Lühr

Am 27. 11. 2017 erschien in den *NachDenkSeiten* der Artikel von Thomas Trares „Der Boden und die Bodenrente – die Verteilungsfrage des 21. Jahrhunderts?“, in dem er die Idee der Bodenwertsteuer wohlwollend besprach. Die Tragweite dieser Steuer, die auch im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform diskutiert wird, wird in der öffentlichen Diskussion nämlich weitgehend übersehen. Albrecht Müller, der Herausgeber der *NachDenkSeiten* konterte mit seinem Artikel vom selben Tage: „Notwendige Ergänzungen zum Artikel über Boden und Bodenrente“. Der Artikel von Albrecht Müller ist vor allem deswegen interessant, weil er einige gängige Argumente gegen die Bodenwertsteuer referiert.

Zwischen den beiden Autoren besteht insoweit ein Konsens, als dass die Notwendigkeit der Abschöpfung unverdienter Bodenwertzuwächse erkannt wird. Allerdings zieht Albrecht Müller zu diesem Zwecke die Bodenwertzuwachssteuer einer Bodenwertsteuer vor – und nimmt damit eine vor allem in der politischen Linken weit verbreitete Position ein. Albrecht Müller befindet sich zunächst dahingehend im Recht, dass er Thomas Trares widerspricht, wenn er ihn in seinem Artikel zu einem Protagonisten der Bodenwertsteuer machte. Einige weitere Kritikpunkte von Albrecht Müller können aber nicht unwidersprochen bleiben:

1. So schreibt er: „Bei einer Wertzuwachssteuer würde man sinnvollerweise mit dem üblichen Einkommenssteuersatz arbeiten, mindestens, also heute zwischen mit 42 bis 50 %, zu Kohls Zeiten 53 %; bei einer Bodenwertsteuer, also einer Bestandssteuer, sind solche Steuersätze abenteuerlich. Das würde vermutlich nicht funktionieren, denn es würde jedes Jahr neu auf den gesamten

Wert erhoben. Mein Fazit: ich würde gerne wissen, wie hoch der Steuersatz einer Bodenwertsteuer sein soll.“

Zunächst: Wie soll eine Bodenwertzuwachssteuer überhaupt ausgestaltet sein? Sollen nur die (über Verkauf) realisierten Gewinne besteuert und die Wertzuwächse im Bestand steuerfrei gestellt werden, oder sollen auch die letzteren mit besteuert werden? Ersteres wäre ungerecht und würde auf den Bodenmärkten zu einem „Lock-in-Effekt“ führen, Letzteres könnte manchen Bodeneigentümer in massive Liquiditätsprobleme bringen. Was Müllers Frage nach dem Steuersatz angeht, so erschließt sich dieser erst über die Formel für den *Nachsteuer-Bodenwert V*. In grober Annäherung gilt: $V = R / (i + t)$. Dabei ist R die Bodenrente (*Bodenertrag*) pro qm (*in Euro pro Jahr*), i der risikolose Kapitalmarktzinssatz und t der Steuersatz auf den Bodenwert. Bei einer Bodenrente von z. B. 5 € pro qm, einem Zinssatz von einem Prozent und einem Steuersatz von null Prozent (also unter Abwesenheit einer Bodenwertsteuer) betrüge der Bodenwert 500 € pro qm. Bei einem Steuersatz von 1 % wären dies nur noch 250 € pro qm, der Bodenwert wäre also schon halbiert. Bei einem Steuersatz von 4 % läge der Bodenwert nur noch bei 100 € / qm. Schon mit einem relativ geringen Steuersatz auf den Bodenwert erzielt man also Effekte, die bei einer Bodenwertzuwachssteuer einen astronomisch hohen Steuersatz erfordern würden, der politisch und rechtlich kaum durchsetzbar ist. Es verhält sich mit Blick auf die „Abenteuerlichkeit“ der Steuersätze also genau anders herum als Müller vermutet. Eine Bodenwertsteuer wirkt einerseits wesentlich sanfter (geringere Liquiditätsbelastung der Eigentümer), zum anderen aber wesentlich effektiver als eine Bodenwertzu-

wachssteuer. Es gibt noch eine Reihe weiterer Argumente gegen die Bodenwertzuwachssteuer (z. B. Allokations- und Überwälzungseffekte etc.), die hier nicht ausgeführt werden können.

2. Albrecht Müller sieht nicht ein, „wieso nur die Spekulationsgewinne der Grundbesitzer besteuert und damit teilweise abgeschöpft werden sollen. Selbstverständlich müssten auch andere wichtige Wirtschaftsbereiche, die von Spekulation geprägt sind, mit einbezogen werden. Das ist vor allem der Aktienmarkt, aber nicht nur der.“ Und an anderer Stelle: „Die in dem Beitrag von heute früh enthaltenen Bemerkungen über Schnellrestaurants und Discounter wie auch über die Lufthansa sind zwar populär, halten aber einem näheren Nachdenken nicht stand. Es ist zwar richtig, dass diese genannten Firmen gute Flächen in den Städten besetzt haben. Aber das gilt auch für andere. Und in jedem Fall muss ja gefragt werden, zu welchen Preisen sie ihren Bestand an Grundvermögen erworben haben.“

Zwar hat Albrecht Müller dahingehend Recht, dass eine Bodenwertsteuer kein Allheilmittel ist. Insbesondere macht sie Regulierungen des Finanzmarktes nicht überflüssig. Dennoch muss seiner Einschätzung teilweise widersprochen werden. Zunächst ist die von Trares beschriebene Betrachtung von Unternehmen als „hidden land banks“ keinesfalls – wie Müller schreibt – populär, das Gegenteil ist der Fall. Dennoch hält diese Perspektive gerade bei einer näheren Analyse stand. Standorte sind für Unternehmen von hervorragender Bedeutung. Nicht zufällig bezeichnete Winston Churchill den Boden als die Mutter aller weiteren Monopole. Hierzu ein kleines Gedankenexperiment: Was könnte die Anwaltskanzlei Linklaters ausrichten, wenn sie gezwungen wäre, ihre Standorte in Frankfurt oder Berlin

in Dörfer in der Uckermark zu verlegen? Oder wenn wir Bayer gedanklich in eine Kleinstadt im bayerischen Wald umsiedeln? Obwohl die wesentlichen Vermögenswerte von Bayer Patente sind (die jedoch gerade auch dem Bodeneigentum „nachgemachte“ Monopolpositionen begründen!), würde auch Bayer den Standortunterschied schnell und sehr schmerzhaft zu spüren bekommen. Nur wenn es tatsächlich keine Unterschiede zur Performance auf den gegenwärtigen Standorten gäbe, wären die Standortprivilegien irrelevant. Im Übrigen steigt gerade im Zuge der Transformation in eine Dienstleistungsgesellschaft die Bedeutung von Standorten v. a. mit Bezug auf hochwertige Dienstleistungen (Unternehmensberatung, Wirtschaftsprüfung, „Headquarters“ von Konzernen etc.) immer weiter an. Ähnliches gilt aber auch für produzierende Unternehmen: Nicht zufällig hat keiner der „Highperformer“^[1] seine Konzernzentrale in den Neuen Bundesländern, die raumwirtschaftlich größtenteils noch immer zur Peripherie zu zählen sind. Ein anderes Beispiel: Viele Jahre hinweg verdienten sich die Betreiber von Grundlastkraftwerken eine „goldene Nase“. Nehmen wir Braunkohlekraftwerke: Können diese „irgendwo“ gebaut werden? Wegen der hohen Transportkosten von Braunkohle muss ein Braunkohlekraftwerk nahe einem Braunkohleabbaugebiet liegen (in Deutschland sind dies das linksrheinische Braunkohlerevier, das mitteldeutsche Abbaugebiet bei Halle und Leipzig, sowie die Braunkohleregion an der Lausitz); auch ein (Inlands-) Hafen oder eine Eisenbahnverbindung sind in der Regel notwendig. Nicht zufällig sitzen die großen Energieversorger RWE, Vattenfall und E.ON auf den Braunkohlevorkommen. Um Leitungsverluste zu begrenzen, sollten die Verbrauchsschwerpunkte nicht mehr als 70 km von den Produktionsstandorten entfernt sein. Solche Verbrauchsschwerpunkte stellen große Agglomerationen dar, wie z. B. das Ruhrgebiet. Schließlich muss auch die Anbindung an das Übertragungs- und Verteilersystem gesichert sein. Umwelt und Tourismus dürfen nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. Somit entscheiden am Ende die Planungs- und Genehmigungsbehörden darüber, ob überhaupt ökonomische Renten eingenommen werden können und wie hoch diese ausfallen.

1 Besser, schneller oder effizienter als andere

Denn nicht jedes geplante Kraftwerk übersteht den Planungs- und Genehmigungsprozess. Kurz und gut, Braunkohlekraftwerke können nur auf sehr seltenen Standorten errichtet werden. Die Gewinne, welche die großen Energieversorger mit solchen Kraftwerken in der Vergangenheit erzielt, sind zu einem erheblichen Teil verdeckte Standortrenten. Haben die Energieversorger den ökonomischen Wert der Standortprivilegien (incl. der Förderrechte) wirklich jemals bezahlt? Hinzu kommen noch die Externalisierungsrenten, weil die Unternehmen kaum für die Deponierung von CO₂ in die Atmosphäre bezahlen. Der von Thomas Trares genannte amerikanische Bodenreformer Henry George zählte auch derartige (Natur-) Güter zu „Land“. Offensichtlich beruhte in der Vergangenheit die Performance der genannten Unternehmen maßgeblich darauf, dass sie nur einen geringen Teil des ökonomischen Gegenwertes für die Zuweisung von Privilegien bezahlen. Deren Gewinne stammten zu einem erheblichen Teil aus verdeckten Bodenrenten. Egal, welche Industrie: Bei genauerem Hinsehen wird man immer ökonomische Renten als Kern der Gewinne von *Highperformern* entdecken.

3. Bezüglich des auch von Müller vorgebrachten – klassischen – Arguments, dass der Grundstückseigentümer ja einen Kaufpreis entrichtet habe, so würde er vermutlich gar nicht bestreiten, dass dies für Wertzuwächse nicht gilt (ansonsten ergäbe ja auch die Bodenwertzuwachssteuer kaum einen Sinn). Diese sind allein das Ergebnis von Anstrengungen der Öffentlichkeit bzw. des Staates (Infrastruktur etc.). Doch auch hinsichtlich der Anschaffungskosten von Grund und Boden ergibt sich ein Legitimationsproblem: Einen Kaufpreis entrichtet hat beispielsweise auch jemand, der einem Hehler einen Fernsehapparat abkauft. Dennoch kann er in unserer Rechtsordnung nicht Eigentümer des Diebesgutes werden. Ein Grundstücksverkäufer handelt jedoch ebenfalls mit einem Wert, den er der Gemeinschaft ohne Gegenleistung genommen hat. Während das eine als Hehlerei qualifiziert wird, steht das andere aber sogar unter den Schutz der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes. Dies mag geltendes Recht sein, gerecht ist es indessen nicht. Vermag eine Gesellschaft hierin keine Schieflage zu erkennen, liegt offenbar ein kulturelles Problem vor.

4. Die Diskussion zwischen Thomas Trares und Albrecht Müller konzentrierte sich denn auch auf Gerechtigkeitsaspekte. Ein wichtiges Argument für die Bodenwertsteuer ist jedoch die Effizienz. Markteintritte sind nur sehr beschränkt möglich, so dass der marktwirtschaftliche Wettbewerbsmechanismus nicht gewinnbegrenzend wirken kann. Nutzen der Inwertsetzung von Grund und Boden werden privatisiert, die Kosten weitgehend sozialisiert. Ökonomen sollten wissen – wenn sie es auch gerade bei Boden verdrängen – dass der Markt versagen muss, wenn Nutzen und Kosten derart auseinanderfallen. Dies sind auch die Umstände, die den Bodenmarkt zu einem *El Dorado* der Spekulation machen. Die Bodenwertsteuer dient jedoch dazu, demjenigen die Kosten anzulasten, der auch den Nutzen der Inwertsetzung des Bodens durch die Allgemeinheit hat: dem Bodeneigentümer. Obwohl die Bodenwertsteuer also kein Allheilmittel darstellt, wäre sie ein erster wichtiger Schritt, um die Nuss der wirtschaftlichen Privilegien zu knacken. Nur ein Abgabewesen ist zukunftsfähig, das die Nutzung von Land und Natur anstatt produktiver Investitionen, vor allem von Arbeit belastet. 

Weiterführende Literatur:

Dirk Löhr, Fred Harrison (2017): „Das Ende der Rentenökonomie – wie wir globale Wohlfahrt herstellen und eine nachhaltige Zukunft bauen können“, *Marburg (Metropolis)*.

Henry George (2017): „Fortschritt und Armut – Eine Untersuchung über die Ursache der industriellen Krisen und der Zunahme der Armut bei zunehmendem Reichtum“, *Marburg (Metropolis)*.

Zum Autor

Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA



Jahrgang 1964, Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomie an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld. Vorsitzender

der Sozialwissenschaftlichen Gesellschaft e. V., Sprecher des Center for Land Research und Steuerberater.



E-Mail: d.loehr@umwelt-campus.de

Blog: <https://rent-grabbing.com>