Der frühere SPD-Vorsitzende und Münchner Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel hat kürzlich in einem Artikel für die „Süddeutsche Zeitung“ die Politik aufgefordert, endlich gegen Bodenspekulation vorzugehen. Von 1962 bis 2015 seien bundesweit die Baulandpreise um 1.600 Prozent und die Mieten um 495 Prozent gestiegen, der normale Preisindex hingegen nur um 302 Prozent. Albrecht Müller hat dies in den „Hinweisen des Tages“ kommentiert und dabei auf ein Papier zur Bodenwertsteuer hingewiesen, das er mitverfasst hat und das Eingang in das Steuerreformprogramm der SPD von 1971 fand. „Damals war es anerkannt, respektiert und sogar gefördert, dass man als Politiker und Wissenschaftler gegen Spekulation anging. Heute wird die Spekulation in Aktien und analog auch auf den Immobilienmärkten als salonfähig betrachtet“, erklärte Müller. Von **Thomas Trares**[*].

Es stimmt, dass die Bodenfrage in der öffentlichen Diskussion bislang kaum vorkommt und selbst in progressiven Kreisen nur eine untergeordnete Rolle spielt. Dennoch ist das Thema nicht ganz von der Bildfläche verschwunden. In der Initiative „Grundsteuer zeitgemäß“ haben sich Kommunalpolitiker, Organisationen und Verbände zusammengefunden, die die Umwandlung der Grundsteuer in eine Bodenwertsteuer fordern. Auch so mancher Wissenschaftler hat das Thema auf dem Schirm. Für Ottmar Edenhofer etwa, Wirtschaftsprofessor an der TU Berlin und Chefökonom am Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK), ist die Bodenfrage von „entscheidender Bedeutung“. Seiner Ansicht nach wird der Wohlstand im 21. Jahrhundert von der Verteilung der Bodenrenten bestimmt.

Edenhofer war auch Referent auf einer Tagung, die eben diese Initiative „Grundsteuer zeitgemäß“ Anfang November in Berlin zum Thema Boden veranstaltet hat. Anlass war der 120. Todestag von Henry George, dem großen Bodenreformer und Erfinder der Bodenwertsteuer. Die Veranstaltung war gut besucht. Offenbar gibt es wegen der stark steigenden Mieten in den Großstädten ein wachsendes Interesse an dem Thema.

Bodenwertsteuer vs Grundsteuer

Doch was genau hat es mit dieser Bodenwertsteuer auf sich? Die heutige Grundsteuer, die sowohl Grund und Boden als auch die aufstehenden Gebäude besteuert, halten viele für nicht mehr zeitgemäß, da ihre Ermittlung auf völlig veralteten Einheitswerten beruht. Bei der Bodenwertsteuer hingegen wird einzig der Wert des Bodens belastet. Die Vorteile dieses Vorgehens liegen nach Ansicht ihrer Befürworter klar auf der Hand: Die Steuer lässt sich einfacher erheben, sie wirkt der Bodenspekulation entgegen, sorgt für eine effizientere Nutzung von Bauland und früher oder später auch für sinkende Immobilienpreise. Im Visier haben die Befürworter außerdem die Bodenrente. Dabei handelt es sich um ein

leistungsloses (unverdientes) Einkommen, das abgeschöpft werden soll.

Was damit genau gemeint ist, zeigt folgendes Beispiel: In der Regel sind die Immobilienpreise in Großstädten wie München, Hamburg oder Berlin um ein Vielfaches höher als im Bayerischen Wald, in der Westpfalz oder der Uckermark. Es sind aber nicht die besseren Mörtel und Ziegel, die in München verbaut sind, und auch nicht die stabileren Stahlträger. Es ist der Boden, der den Unterschied ausmacht. Edenhofer zufolge sind rund 80 Prozent des Wohnkostenanstiegs auf die Bodenpreise zurückzuführen. Die Vermieter profitieren also schlichtweg davon, dass ihre Häuser in gefragten Gegenden stehen, mit gut ausgebauter Infrastruktur, einem hohen Maß an öffentlicher Sicherheit und gut bezahlten Arbeitsplätzen. All dies sind Leistungen, die sie selbst nicht erbracht haben, ihnen aber dennoch zu Gute kommen – leistungslose Einkommen also.

Der Bodenreformer Henry George

Dieses Phänomen hat der Ökonom und Sozialphilosoph Henry George erstmals beim Eisenbahnbau in den USA beobachtet. In dem 1868 erschienen Zeitungsartikel „What the Railroad Will Bring Us“ sagte er voraus, dass die Eisenbahn die Bodeneigentümer und Geschäftsleute reicher machen wird, die einfachen Arbeiter dagegen ärmer. Dies führte er auf steigende Bodenpreise zurück. Die Bodenrente, die den Grundbesitzern als leistungsloses Einkommen zufließt, wollte George deswegen komplett abschöpfen. Er war der Meinung, dass sich mit den daraus resultierenden Steuereinnahmen der komplette Staatshaushalt finanzieren ließe. Übertragen auf heutige Verhältnisse ist solch ein Ein-Steuer-System natürlich reine Utopie. Georgisten, wie die Anhänger von Henry Georges Lehre heute heißen, fordern allerdings ganz im Sinne des Erfinders, den Boden viel stärker zu besteuern und im Gegenzug Arbeit und Kapital zu entlasten.

Hierzulande ist George weitgehend unbekannt, im angelsächsischen Raum und vor allem bei seinen Zeitgenossen war er aber äußerst populär. Sein Hauptwerk „Progress and Poverty“ von 1879 wurde zu einem Kassenschlager, drei Millionen Mal hat es sich verkauft. 1885 wäre George fast zum Bürgermeister von New York gewählt worden, er hatte sich für die Besteuerung von Grund und Boden stark gemacht und wollte das Eisenbahnnetz in öffentlichem Besitz belassen. Alles in allem steht George somit in der Tradition der französischen Physiokraten und anderer klassischer Ökonomen, die die Bedeutung des Faktors Boden für die wirtschaftliche Entwicklung erkannt hatten. Schon der Brite John Stuart Mill schrieb dereinst: „Landlords grow rich in their sleep without working, risking or economizing.”

Die Neoklassik leugnet die Existenz leistungsloser Einkommen

Die gegenwärtig herrschende Lehre der Neoklassik hingegen leugnet die Existenz leistungsloser Einkommen. Der Faktor Boden wird überhaupt nicht mehr getrennt betrachtet, sondern dem Kapital zugerechnet. Zudem unterstellt die Neoklassik, dass jedes am Markt erzielte Einkommen auch verdient ist. Ein Umstand, der den US-Ökonomen Michael Hudson regelmäßig auf die Palme bringt: „Das Konzept der Grundrente scheint in einer Orwell'schen Erinnerungslücke verschwunden zu sein. Es wird der Eindruck erweckt, als würden die gewerblichen Immobilieninvestoren und Grundbesitzer überhaupt keine Grundrente erhalten."

Tatsächlich sind die leistungslosen Einkommen innerhalb der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung in den Einkommen aus Unternehmertätigkeit und Vermögen versteckt. Diese bezifferten sich 2016 für Deutschland auf rund 740 Milliarden Euro. Wie viele davon „leistungslos" sind, ist schwer zu beziffern. Dirk Löhr, Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, schätzt aber, dass die reine Bodenrente allein schon mindestens 150 Milliarden Euro ausmacht. Und an diese Gelder wollen Georgisten wie Löhr ran. Dabei geht es ihnen aber nicht in erster Linie um das Häuschen von Tante Erna, sondern um ökonomische Renten jeglicher Art. Dazu zählen auch die Standortvorteile von Unternehmen, ein privilegierter Zugang zu Ressourcen oder auch Patente und Lizenzen.

Unternehmen als „hidden land banks"

Auf seinem Blog „Rent-grabbing" führt Löhr dazu einige Beispiele an: Die Schnellrestaurantkette McDonald´s etwa ist für ihn nicht nur ein „Burger-Brutzler", sondern vor allem ein erfolgreicher Immobilienbewirtschafter. Die Discounter ALDI, Lidl, Edeka und Metro sind in erster Linie deswegen marktbeherrschend, weil sie die guten Flächen schon besetzt haben. Und der „Kadaver" der insolventen Fluggesellschaft Air Berlin ist für die Lufthansa vor allem deswegen interessant, weil sie damit Zugriff auf die Start- und Landerechte von Air Berlin erhält. Dabei handelt es sich im Grunde um nichts anderes als Bodennutzungsrechte, mit denen die Lufthansa Konkurrenten von ihren Strecken fernhalten kann. Nach Ansicht von Löhr sind viele der großen und erfolgreichen Unternehmen ihrem Wesen nach „hidden land banks", die erfolgreich Bodenrenten abschöpfen.

Die Bodenwertsteuer gibt es heute bereits in Teilen Neuseelands und Australiens wie auch in Dänemark und Estland. Gerne führen die Georgisten aber auch die Beispiele Hongkong und Singapur an. Diese beiden Stadtstaaten bestreiten ihre Steuereinnahmen größtenteils über die Besteuerung von Boden, während die Belastung von Arbeit und Kapital möglichst gering gehalten wird. „Auf diese Weise entwickelten sich diese Standorte innerhalb weniger

Jahrzehnte von unbedeutenden Ansiedlungen zu Weltzentren von Handel und Finanzen“, meint Löhr.

Zu erwähnen ist außerdem, dass die Befürworter der Bodenwertsteuer nicht eindeutig einem gesellschaftlichen Lager zuzuordnen sind und sich teils auch aus unterschiedlichen Motiven für deren Einführung aussprechen. In der Initiative „Grundsteuer zeitgemäß“ finden sich etwa der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), der Deutsche Mieterbund, der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und die Vereinigung für Ökologische Ökonomie (VÖÖ) genauso wie das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Auch das gewerkschaftsnahe Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) hat sich für die Bodenwertsteuer ausgesprochen. Während aber das IMK sich davon eine ausgeglichenere Verteilung verspricht, will das IW ein größeres Angebot an Bauland sowie eine einfachere Besteuerung.

[«*] **Thomas Trares** ist Diplom-Volkswirt. Studiert hat er an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz. Danach war er Redakteur bei der Nachrichtenagentur vwd. Seit über zehn Jahren arbeitet er als freier Wirtschaftsjournalist in Berlin.