



24. April 2019 um 14:39
Ein Artikel von: Albrecht Müller

Bild: Yummy pic / Shutterstock

Die Bodenspekulation brechen, das wäre ein wichtiger Teil der notwendigen Politik für mehr Wohnungen zu einem vernünftigen Mietpreis.

Es ist gut, dass endlich über die Schandtat der Privatisierung von Wohnungen des öffentlichen Eigentums gesprochen wird. Es ist gut, dass auch die Frage der Enteignung von privaten Wohnungen zur Debatte steht, auch wenn ein solcher Akt wahrscheinlich unrealistisch und teuer sein wird. Wenn man über mittlere Sicht eine bessere Situation erreichen will, dann muss man die Spekulation mit dem nicht vermehrbaren Gut Grund und Boden angehen, jedenfalls anders regeln als heute. Zu diesem Zweck weise ich auf eine alte Idee hin: die Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer und zwar auf realisierte und nicht realisierte Gewinne.

ALBRECHT MÜLLER

Zunächst zur Erinnerung an eine im Zusammenhang mit Bodenspekulation und den Kampf dagegen wichtige politische Person:

In München lebt ein 93-jähriger früher aktiver und führender Politiker: Dr. Hans-Jochen Vogel. Er hat sich angesichts des Desasters mit Wohnungen und Mieten zu Wort gemeldet und an Folgendes erinnert: Grund und Boden sind nicht vermehrbare. Dort entstehen Gewinne, die auf öffentliche Leistungen und Planungen zurückzuführen sind. Deshalb tritt Hans-Jochen Vogel heute wie ausgangs der sechziger und siebziger Jahre für einen Planungswertausgleich ein.

Die Süddeutsche Zeitung hatte am 17. Februar 2019 über die Wortmeldung Hans-Jochen Vogels berichtet. Siehe hier:

**Wohnen
Der Boden, auf dem wir leben [1]**

Der frühere SPD-Minister Hans-Jochen Vogel widmet seinen letzten Kampf einer Ressource, die immer teurer, aber nie mehr wird: dem Boden. ...

Der Deutschlandfunk hat ausführlich über die Analysen von Hans-Jochen Vogel und seine Vorschläge berichtet. Siehe hier:

**Hans-Jochen Vogel
Ein Kämpfer gegen die Bodenspekulation [2]**

Von Tobias Krone

Die Reaktion auf den Artikel in der Süddeutschen Zeitung war wohl eindrucksvoll. Die Süddeutsche Zeitung ist dann am 3. März 2019 noch einmal auf das Thema zurückgekommen und hat vom Echo berichtet. Siehe hier:

Hört endlich auf Hans-Jochen Vogel! [3]

SZ-Leser hoffen, dass die Forderungen des 93-jährigen SPD-Politikers bundesweit Gehör finden – und in Berlin befolgt werden.

Zum Hintergrund und den notwendigen Veränderungen insgesamt:

Hans-Jochen Vogel war in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts Oberbürgermeister der Stadt München. München war in besonderer Weise von einer großen Spekulation mit Grund und Boden geplagt. In München wurden damals durch öffentliche Entscheidungen und Planungen – etwa zur Entwicklung neuer Stadtteile – enorme Bodenpreissteigerungen ausgelöst. Dies wiederum heizte die Spekulation mit Grund und Boden an. Der damalige Oberbürgermeister Vogel hat dieses Thema, diesen Skandal, damals zum großen Thema der öffentlichen Debatte gemacht – damals und dann auch später bis heute.

Von der von ihm losgetretenen Debatte und dem Skandal selbst angeregt machte sich ein Kreis von Volkswirten und Finanzwissenschaftlern, angegliedert an den Lehrstuhl des Nationalökonomischen Professor Hans Möller an der LMU, an die Arbeit, Vorschläge dafür zu entwickeln, der Spekulation entgegenzuwirken. Ich war damals Assistent bei Hans Möller. Aus dem gleichen Stall kam auch Ulrich Pfeiffer. Wir beide haben uns, animiert von diesem Kreis, genannt Wirtschaftspolitischer Club, Mitte der Sechzigerjahre an die Arbeit gemacht und einen Vorschlag für eine Bodenwertzuwachssteuer erarbeitet. [4] Diesen Vorschlag brachte ich dann wenige Jahre später in die Arbeit der SPD-Steuerreformkommission unter dem Vorsitz von Erhard Eppler ein. Das Ergebnis dieser Beratungen findet sich unten als Anlage.

Die Kerngedanken unseres Vorschlages waren:

- a. Die großen Spekulationsgewinne, die durch Kauf und Halten von Grund und Boden und angesichts der Unvermehrbarkeit und des wachsenden Wohnungs- und anderen Bedarfs, entstehen, müssen besteuert werden und zwar so besteuert werden, dass der Spaß an der Spekulation vergeht.
- b. Um diesen Effekt wirklich zu erzielen, müssen nicht nur die bei Verkauf eines Grundstücks **realisierten** Gewinne, sondern auch die nicht realisierten Gewinne besteuert werden. Wenn man das nicht will und nicht schafft, dann soll man die Hände gleich weglassen. Wer nur die realisierten Gewinne besteuert, heizt die Spekulation mit Grund und Boden an.
- c. Zur Besteuerung der nicht realisierten Gewinne hatten wir uns ein besonderes System ausgedacht: Selbstveranlagung kombiniert mit dem Recht der öffentlichen Hand, ein Grundstück zu erwerben, wenn der Selbstveranlager den Wert des Bodens erkennbar zu gering angesetzt.

Das sind Gedanken und Vorschläge, die heute in Konzepte eingebracht werden müssten, wenn damit endlich geschafft werden sollte, was unvermeidbar ist: der wirksame Kampf gegen Spekulation mit Grund und Boden und Immobilien, einem prinzipiell nicht vermehrbaren Gut.

Übrigens: Die Spekulation mit Grund und Boden und Immobilien wird auch durch die Nullzinspolitik der EZB massiv angeheizt. Deshalb gehört diese genauso auf den Prüfstand.

Anhang:

Vorschlag für eine Bodenwertzuwachssteuer, vorgeschlagen von der Steuerreformkommission der SPD und beschlossen vom Außerordentlichen Parteitag der SPD 1971 in Bonn:

VI. Bodenwertzuwachssteuer

Außergewöhnliche Wertsteigerungen bei Grundstücken sollen besteuert werden. Damit sollen die Milliarden Spekulationsgewinne, die heute anfallen, ohne daß in der Regel eine einzige Mark weggesteuert wird, wenigstens teilweise abgeschöpft werden. Gleichzeitig hat der Plan der SPD den Vorteil, daß es uninteressanter wird, in Grundstücken zu spekulieren. Damit entspannt sich dieser Markt und es besteht die Chance, daß die Grundstückspreise weniger schnell steigen als heute.

Die normalen Gewinne eines Eigenheimbesitzers sollen nicht erfaßt werden. Es heißt ausdrücklich: „nur außergewöhnliche Wertsteigerungen“ sollen besteuert werden.

Gegen den Vorschlag des SPD-Parteitag wird vor allem eingewendet, es würden auch Gewinne besteuert, die noch nicht durch Verkauf in Bargeld realisiert sind. Man könne sich auf eine reine Besteuerung der Veräußerungsgewinne beschränken, sagen diese Kritiker. Wer dies vorschlägt und durchführt, der zwingt die Grundstückbesitzer, auf ihren Grundstücken sitzen zu bleiben. Der Markt würde dann noch knapper und die Spekulationsgewinne noch größer. Deshalb hat sich die SPD dazu durchgerungen, auch die nichtrealisierten (außergewöhnlichen) Gewinne zu erfassen; das heißt: der Wertzuwachs wird auch dann besteuert, wenn das Grundstück nicht verkauft wird. Dieses Prinzip ist vom Wissenschaftlichen Beirat beim Bundesfinanzministerium in seinem Gutachten von 1967 grundsätzlich gutgeheißen worden. Entweder man wendet dieses Prinzip an oder man sollte die Finger ganz von einer Lösung lassen. Die Besteuerung der Veräußerungsgewinne allein verschärft jedenfalls die Situation.

Im Februar 1972 hat eine Kommission beim Vorstand der SPD damit begonnen, einen Vorschlag zur Reform der Bodenordnung insgesamt (steuerliche und bodenrechtliche Maßnahmen) zu erarbeiten.

Quellen:

- 1 <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/bodenpreise-mieten-deutschland-1.4329860?reduced=true>
- 2 https://www.deutschlandfunkkultur.de/hans-jochen-vogel-ein-kaempfer-gegen-die-bodenspekulation.2165.de.html?dram:article_id=445124
- 3 <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/bodenrecht-reformieren-spekulationsgewinne-eindaemmen-hoert-endlich-auf-hans-jochen-vogel-1.4351796>
- 4 Das Papier von Albrecht Müller und Ulrich Pfeiffer mit dem Vorschlag einer Bodenwertzuwachssteuer auf nicht realisierte Gewinne ist leider verschollen.



ALBRECHT MÜLLER

Nationalökonom, 1970 Leiter der Abteilung Öffentlichkeitsarbeit bei der SPD und verantwortlich für den Bundestagswahlkampf 1972. Ab 1973 Leiter der Planungsabteilung im Bundeskanzleramt bei Willy Brandt und Helmut Schmidt, 1987 bis 1994 Abgeordneter des Deutschen Bundestages. Seit 2003 Herausgeber der www.nachdenkseiten.de



BESUCHEN SIE UNS!

Dieser Beitrag ist auch als Audio-Podcast verfügbar, über QR-Code oder:

www.nachdenkseiten.de/?p=51146