

## Bodenbewertung und Grundrentenabgabe

### *Abschöpfung unverdienten Wertzuwachses am Bauboden*

Dem Bundestag liegen drei Gesetzentwürfe vor, die sich mit der Bewertung des Baubodens befassen. Von der Bundesregierung ist ein „Bundesbaugesetz“ eingebracht worden. Diese Vorlage hat nichts mit der Abschöpfung unverdienten Wertzuwachses zu tun. Ein anderer Gesetzentwurf unter gleichem Namen ist als Initiativantrag eingereicht worden und wird im Ausschuß für Bau- und Bodenrecht beraten. Die Frage der Abschöpfung ist hier vorläufig zurückgestellt worden. Erst sollen im Ausschuß die übrigen Fragen des Baurechts behandelt werden. Die Abschöpfung wird im wesentlichen nur beim Übergang vom Acker- zum Bauland vorgenommen. Sie ist eine *einmalige kapitalmäßig erfaßte* Planungsabgabe, die bei neuen Baunutzbarkeiten bzw. bei bestimmten Aufschließungsmaßnahmen erhoben wird. Die Preisentwicklung ist dann bei Aufhebung des Stopps freibleibend. Ein dritter Gesetzentwurf ist unter dem Namen „Gesetz zur Bodenbewertung und über Grundrentenabgabe“ ebenfalls als Initiativantrag eingebracht und dem genannten Ausschuß überwiesen worden.

Vor Beratung der Abschöpfungsfrage muß im Ausschuß entschieden werden, ob bzw. nach welchen Grundsätzen eine Abschöpfung vorgenommen werden soll. Das „Gesetz zur Bodenbewertung und über Grundrentenabgabe“ will jede Preistreiberei verhindern und erhebt als Grundrentenabgabe nur die *kommende* Wertsteigerung beim unbebauten und bebauten Bauboden, soweit sie nicht auf der Leistung oder Aufwendung des Grundeigentümers oder des Benutzers beruht. Sie wird nicht kapitalmäßig sondern rentenmäßig erhoben. Ihr sozialpolitisches Ziel geht nicht dahin, hohe Einnahmen zu erzielen. Die Gemeinde wird in Zukunft — was die Bodenreform angeht — die fortschrittlichste sein, die unter gleichen Verhältnissen die geringste Grundrentenabgabe erhebt.

Verbesserungen — aber keine Verwässerungen — sind erwünscht. Zur Verringerung der Verwaltungskosten soll es die Regel werden, daß Grundstücke mit ähnlicher Grundrente zusammengefaßt werden. Es darf kein Perfektionismus getrieben werden. Die Grundrentenabgabe ist ein marktwirtschaftliches Regulativ des Kaufpreises für den Bauboden. Der Bodenmarkt bleibt offen. Da jeder wirtschaftlich denkende Käufer die Grundrentenabgabe bei Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt, wird er einen kleinen tragbaren Betrag über den Enteignungspreis zahlen. Angebot und Nachfrage entscheiden beim freihändigen Kauf. Die Grundrentenabgabe hält die Waage.

Der kapitalmäßige Kaufpreis des Bodens muß für Eigenheime und Mietwohnungen billig sein. Die dann folgende Grundrentenabgabe ist variabel. Sie kann gestundet und erlassen werden. Ohne Grundrentenabgabe werden die Finanzsorgen für den Bau durch Finanzsorgen für den Boden erhöht. Oder soll der Staat seine Mittel für die unproduktive Tätigkeit der Bodenspekulation hergeben und dem echten sozialen Wohnungsbau entziehen?

Das „Gesetz zur Bodenbewertung und über Grundrentenabgabe“ sollte entweder als selbständiges Gesetz *vor* dem Baugesetz erscheinen oder mit diesem Gesetz zu einem Boden- und Baugesetz vereinigt werden. Der soziale Wohnungsbau verlangt schnellste Entscheidung. Es dürfen nicht ähnliche Zustände wiederkommen wie vor 1914. Es galt seinerzeit das Wort, daß das, was die Gewerkschaften an Lohnerhöhungen erringen, zum großen Teil durch die steigende Grundrente aufgeessen wird.

In der Begründung zu dem „Gesetz zur Bodenbewertung und über Grundrentenabgabe“ heißt es u. a.:

Der Bundestag hat am 6. November 1953 mit großer Stimmenmehrheit beschlossen, durch einen „Gesetzentwurf die Preisstoppvorschriften abzulösen und eine Regelung zu treffen, durch die Spekulationsgewinne an Grund und Boden ausgeschlossen werden“.

Auch Führer der christlichen Kirchen setzen sich für eine beschleunigte Neugestaltung des Bodenrechtes ein. So fordert der Vorsitzende des Rates der Evangelischen Kirche in Deutschland, *Bischof D. Dr. Dibelius*, daß vor der Aufhebung weiterer Preisbindungen für Grundstücke die vordringliche Aufgabe der Gesetzgebung, ungerechtfertigtem Bodengewinn zu wehren, nachdrücklich in

Angriff genommen wird. *Kardinal Frings* schreibt: „Im Interesse der sozialen Befriedigung innerhalb unseres Volkes müßte m. E. Vorsorge getroffen werden, daß a) jede Spekulation mit dem Boden und jede Preistreiberei verhindert wird, b) die Erzielung ungerechtfertigten Gewinnes aus Grundbesitz durch den einzelnen unterbleibt, c) jeder Bauwillige die Möglichkeit zum Erwerb von Grund und Boden zum niedrigen Preis erhält.“ — Der Entwurf des Gesetzes soll ein Vorschlag zur Durchführung dieser Forderungen sein.

Nachdem sich das Bundesverfassungsgericht in seinem Gutachten vom 16. Juni 1954 — 1 PBvV 2/52 — auf den Standpunkt gestellt hat, daß eine Bodenwertsteigerungsabgabe nicht in die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes fällt, setzt der vorliegende Entwurf eine entsprechende Änderung des Grundgesetzes voraus.

Die vorgeschlagene *Grundrentenabgabe* (im folgenden kurz als Abgabe bezeichnet) soll folgenden Aufgaben dienen: 1. Verhinderung sozialpolitisch unerwünschter und ungerechtfertigter Steigerung der Bodenpreise, 2. Oberführung der ohne Zutun des Eigentümers entstehenden berechtigten Wertsteigerung in die Hand der Allgemeinheit, 3. Befreiung der Stadt- und Bauplanung von dem Druck der an einer höheren Bodenausnutzung interessierten Bodeneigentümer und Spekulanten.

Die drohende Verteuerung der Bodenausnutzung und des Bodenerwerbs bedeutet eine *steigende Grundrente*; sie bereichert wenige ohne eigene wirtschaftliche Leistung.

Die Belastungen für den einzelnen sind nicht die bedenklichsten Folgen jener Steigerung. Diese liegen vielmehr bei deren mittelbaren Auswirkungen. Dazu gehört die Steigerung der Aufwendungen der Allgemeinheit zur Erzielung von sozial erträglichen Mieten und die mit der Steigerung dieser Aufwendungen verbundene Verringerung der Möglichkeit, die entsprechenden Beträge für die Beschaffung von mehr und besseren Wohnungen auszunutzen.

Es kommt hinzu, daß die hohen *Kaufpreise* des Bodens der Errichtung von familiengerechten Heimen, besonders von Eigenheimen und Kleinsiedlungen, entgegenstehen. Schließlich wird durch die Möglichkeit ungehinderter Bodenverteuerung jede gesunde städtebauliche Planung behindert.

Es ist daher notwendig, die ohne Verdienst des Eigentümers oder Mieters entstehende und als höhere Grund- oder Konsumentenrente (und weiter als höherer Grundstückspreis) sich niederschlagende gesteigerte Nutzbarkeit der Grundstücke, *soweit sie volkswirtschaftlich gerechtfertigt ist*, also wirklich auf einer echten Steigerung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit beruht, der *Allgemeinheit* zuzuführen.

Dem dienen die Vorschläge des Entwurfs. Sie wollen alle Erhöhungen der Nutzbarkeit seit dem 17. Oktober 1936, d. h. dem Tage erfassen, seit dem gesetzlich eine Preiserhöhung nicht mehr zulässig war, und den Unterschied zwischen der an jenem Tage möglichen, der sogenannten Stopprente, und der Rente, die ohne den Stopp jetzt volkswirtschaftlich möglich ist, der Zeitrente, als „Zuwachsrente“ in die Hand der Allgemeinheit überführen. Dabei soll aber, durch entsprechende Festsetzung der Stopprente, dafür gesorgt werden, daß die Preiserhöhungen, welche ihre Grundlage in der seit 1936 eingetretenen Geldentwertung haben, berücksichtigt, also von der Abgabe nicht erfaßt werden. Ferner soll im Einzelfall, falls bei der letzten Grundstücksveräußerung vor Bekanntgabe dieses Gesetzes ein gesetzlich zulässiger bzw. behördlich anerkannter höherer Kaufpreis vereinbart worden ist, dieser zugrunde gelegt werden.

Infolge der durch die Abgabe hervorgerufenen Verhinderung der Preissteigerung ist freie Bahn der Entwicklung der Eigenheime und Kleinsiedlungen gegeben. Der *Kaufpreis* des Bodens bleibt niedrig. Allgemein wird die Mehrung des Eigentums, wie es das Eigenheim darstellt, verlangt. Wird der Kaufpreis des Bodens aber kapitalmäßig in die Höhe getrieben — ohne Grundrentenabgabe würden mindestens die heutigen Schwarzpreise die Verkehrspreise —, dann wird die *Volksheimstätte* ausgeschlossen.

Im einzelnen sei noch auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Der Entwurf will *alle* Ursachen unverdienter Steigerungen der Grundrenten erfassen; er beschränkt sich nicht auf den Fall der Verwandlung landwirtschaftlichen Bodens in Bauboden durch städtebauliche Planung. Sicher wird dies einer der wichtigsten Fälle sein. Aber gerade in unserer Zeit, der noch weitgehende Umschichtungen bevorstehen, werden immer neue Fälle von großen Nutzungswertsteigerungen auch auf Bauboden und bereits bebauten Grundstücken eintreten und damit die Möglichkeit zu unverdientem Wertzuwachs, Spekulation und damit Preistreiberei und Korruption.

2. Eine *einmalige* Kapitalabgabe (Kapitalisierung der Rente) an Stelle der vorgesehenen laufenden Rente, wie es früher bei der Wertzuwachssteuer der Fall war, empfiehlt sich *nicht*. Bei der einmaligen Kapitalisierung wird die Bodenpreiserhöhung nicht verhindert, sondern gewissermaßen legalisiert. Namentlich fällt auch die Möglichkeit elastischer Anpassung an die Änderung der Verhältnisse fort.

3. Es ist unbedingt erforderlich, gesetzliche Grundlagen zu schaffen, den *ganzen* Zuwachs an unverdientem Gewinn zu erheben und nicht einen Teil, da sonst insoweit doch alle erwähnten Schäden, die Steigerung der Grundstückspreise, die Spekulation, die Behinderung städtebaulicher Planungsarbeit und die Gefahr der Korruption, zum Teil bestehen bleiben müssen.