

# Bodennutzung

Vortragsreihe Sommersemester 2017

#2 Prof. Dr. Dirk Löh

EBB 16  
17

1

TUM EBB Univ. Prof. Florian Musso  
Baukonstruktion und Baustoffkunde

Bodennutzung Vortragsreihe



## Nachhaltige Bodennutzung Vortragsreihe mit Podiumsdiskussion

Warum wird deutschlandweit Jahr für Jahr eine Fläche annähernd von der Größe des Stadtgebiets Münchens neu verbraucht? Woher kommen die Vorbehalte gegenüber einer Innenverdichtung, wenn gleichzeitig die Altstadtviertel mit ihren extrem hohen Dichten zu den beliebtesten Vierteln zählen? In der Veranstaltungsreihe an der TUM werden Visionen für eine zukünftige Bodenordnung diskutiert, die zu einer neuen Qualität einer kompakten, urbanen Stadt der kurzen Wege mit kleinteiligen, soziokulturell- und nutzungsgemischten, lebendigen Quartieren unter Beteiligung aller Bevölkerungsgruppen an der Bodennutzung führen kann.

### #2 Prof. Dr. Dirk Löh Bodenunrecht und Besteuerung Aspekte von Eigentum und Verteilung

**Donnerstag, 11. Mai 2017 um 18:30 Uhr**  
Vorhölzer Forum der TU München  
Arcisstraße 21, 80333 München, 5. OG

Prof. Dr. Dirk Löh, Hochschule Trier  
Steuerlehre und Ökologische Ökonomik,  
Forschung zu Eigentumsrecht,  
Land Use Management, (Grund-)Steuern,  
Mitglied in Gutachterausschüssen, Autor

Details: [www.ebb.ar.tum.de](http://www.ebb.ar.tum.de) > Aktuelles

- #1 Fritz Andres, Kirm  
Wenn der Boden knapp wird ...  
Do, 4. Mai, 18:30h
- #3 Dr. Dieter Hoffmann-Axthelm, Berlin  
Fächenkosten und lokale Selbstverwaltung  
Do, 8. Juni, 18:30h
- #4 N.N.  
Do, 13. Juli, 18:30h
- #5 Podiumsdiskussion  
Stecken die Potenziale im Boden?  
Prof. Dr. Alain Thierstein, TU München  
Christian Stupka, GIMA, München  
Tim v. Winning, Baubürgermeister Ulm  
Moderation: Dr. Thomas Welter,  
Bundesgeschäftsführer BDA, Berlin  
Do, 20. Juli, 18:30h



STIFTUNG  
KULTURELLE  
ERNEUERUNG



Hans Sauer  
Stiftung

Schnitzer&

EBB Lehrstuhl für Baukonstruktion und Baustoffkunde  
Fakultät für Architektur  
Technische Universität München





## #2 Prof. Dr. Dirk Löhrl Donnerstag , 11. Mai 2017, 18:30 Uhr

### „Bodenunrecht und Besteuerung Aspekte von Eigentum und Verteilung“

Jeder Ökonom lernt: Dort, wo Kosten und Nutzen auseinanderfallen, entstehen sog. „externe Effekte“, und der Markt versagt. Beim Bodenmarkt ist dies in systematischer Weise der Fall: Bodenerträge und Bodenwerte kommen den Eigentümern des Bodens zu, obwohl kein Bodeneigentümer den Wert seines Grundstücks selbst geschaffen hat. Bodenerträge und Bodenwerte sind das Resultat externer Effekte. Nun besagt das sog. „Henry George-Theorem“, dass es grundsätzlich möglich wäre, die gesamten fixen Kosten des Staates aus den Bodenerträgen zu finanzieren. Das heute übliche Auseinanderfallen von Nutzen und Kosten auf den Bodenmärkten bedeutet jedoch, dass öffentlich geschaffene Werte privatisiert werden und nicht für die Staatsfinanzierung zur Verfügung stehen. Umgekehrt kann der Staat nur durch die Sozialisierung privat geschaffener Werte, also durch Steuern und steuerähnliche Abgaben, mehr schlecht als recht finanziert werden. Dies erfolgt zudem größtenteils auf Kosten der (weitgehend deckungsgleichen) Gruppen der Arbeitnehmer und Verbraucher. Die Privatisierung der Bodenrenten wird also erst durch den Steuerstaat ermöglicht. Hiermit geht ein massiver Umverteilungsmechanismus v.a. zu Lasten des Mittelstands einher. Die private Aneignung öffentlich geschaffener (Boden-) Werte wird jedoch gegenwärtig durch das geltende Recht weitgehend geschützt, was den ansonsten bestehenden rechtlichen Wertungen vollkommen zuwiderläuft.

Die durch die Entkopplung von Nutzen und Kosten erzeugten Fehlentwicklungen zeigen sich jedoch auch unmittelbar auf den Bodenmärkten: So wird die Bauleitplanung u.a. durch Rent-Seeking-Aktivitäten und die damit zusammenhängende „Gefangennahme“ staatlicher Institutionen zugunsten von Sonderinteressen beeinflusst. Da der Boden kaum mit Abgaben belegt ist, besteht nur ein geringer Nutzungsdruck, eine geringere Mobilität, und die Tendenz zur Spekulation – dabei wird das Bodenangebot gerade dann verknappt, wenn eine Ausweitung am nötigsten gebraucht wird. Die zur Entspannung der Wohnungsmärkte erforderliche Bau- und Nachverdichtungstätigkeit kann so nicht zustande kommen. Das wichtigste und zuverlässigste Mittel, um die mit der Entkopplung von Nutzen

und Kosten verbundenen Fehlentwicklungen zu beseitigen, wäre eine Bodenwertsteuer (bei gleichzeitiger Absenkung anderer Steuern). Ein grundsätzliches Umsteuern wäre im Zuge der anstehenden Grundsteuerreform möglich.

Dirk Löhrl