

## Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	VIII
Abbildungsverzeichnis	XIII
Tabellenverzeichnis	XIV
Abkürzungsverzeichnis	XV
Symbolverzeichnis	XVII
1        Problemstellung und Aufbau der Arbeit	1
2        Theoretische Grundlagen des Bodenmarktes	6
3        Ökonomische und juristische Anforderungen an eine effiziente und gerechte Besteuerung	48
4        Darstellung und Analyse bodenbezogener Steuerformen	99
5        Fazit und Lösungsansätze	159
Literaturverzeichnis	195

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abbildungsverzeichnis	XIII
Tabellenverzeichnis	XIV
Abkürzungsverzeichnis	XV
Symbolverzeichnis	XVII
<b>1</b>	
<b>Problemstellung und Aufbau der Arbeit</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	
<b>Theoretische Grundlagen des Bodenmarktes</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	
<b>Preisbildung</b>	<b>6</b>
2.1.1	6
Die Grundrente als Schlüsselgröße des Bodenmarktes	
2.1.1.1	6
Die klassischen Grundrententheorien	
2.1.1.2	11
Heutige Theorie	
2.1.1.3	14
Auswirkungen auf Miet-/Pachtzinsen und Bodennutzung	
2.1.2	17
Planungsrechtliche Restriktionen	
2.1.2.1	17
Praxis kommunaler Baulandausweisung	
2.1.2.2	20
Bodenrechtliche Instrumente	
2.1.2.3	21
Auswirkungen auf den Bodenmarkt	
<b>2.2</b>	
<b>Besonderheiten und Funktionsstörungen – Rechtfertigung für staatliche Eingriffe?</b>	<b>23</b>
2.2.1	24
Unvermehrbarkeit des Bodens	
2.2.2	26
Immobilität des Bodens	
2.2.3	27
Heterogenität des Bodens	
2.2.4	27
Langfristigkeit von Bodennutzungen	
2.2.5	28
Bodenspekulation	
2.2.6	33
Kollektivgüter	
2.2.7	35
Externe Effekte	

<b>2.3</b>	<b>Bodenpolitische Zielsetzungen</b>	37
2.3.1	Abschöpfung leistungsloser Gewinne?	37
2.3.2	Niedrige Baulandpreise?	38
2.3.3	Mobilisierung vorhandenen Baulandes?	41
2.3.4	Finanzierung von Baulandproduktion und Folgekosten	43
2.3.5	Reduzierung der Neuversiegelung	44
2.3.6	Fazit	46
<b>3</b>	<b>Ökonomische und juristische Anforderungen an eine effiziente und gerechte Besteuerung</b>	48
<b>3.1</b>	<b>Die ökonomische Forderung: Effizienz</b>	48
3.1.1	Steuerüberwälzung	48
3.1.1.1	Preis- und Mengeneffekte	49
3.1.1.2	Die Zusatzlast der Besteuerung	52
3.1.2	„Allgemeingültige“ Besteuerungsgrundsätze	54
3.1.2.1	Neutralität	54
3.1.2.2	Minimierung der Folgekosten (compliance costs)	55
3.1.3	Kommunalspezifische Besteuerungspostulate	56
3.1.3.1	Orientierung am örtlichen Finanzbedarf	57
3.1.3.2	Räumliche Streuung	58
3.1.3.3	Einnahmeautonomie	59
3.1.3.4	Interessenausgleich	60
3.1.3.5	Örtliche Radizierbarkeit	61
3.1.3.6	Fühlbarkeit	61
3.1.3.7	Konjunkturalneutralität	62
3.1.3.8	Wachstumsproportionalität	62

<b>3.2</b>	<b>Die juristische Forderung: Systemhaftigkeit als Voraussetzung für eine gerecht(fertig)e Besteuerung</b>	<b>64</b>
3.2.1	Klassifizierung der Steuerarten	64
3.2.1.1	nach der Ertragskompetenz	64
3.2.1.2	nach der Zielrichtung steuerpolitischer Handeln	66
3.2.1.3	nach der steuertechnischen Ausgestaltung	67
3.2.2	Anknüpfungspunkte im Wirtschaftskreislauf: Das äußere System	69
3.2.3	Das innere System: Gerechtigkeit durch systemtragende Prinzipien	74
3.2.3.1	Unterschiedliche Anforderungen an Fiskal- und Lenkungsnormen	75
3.2.3.2	Allgemeine und gleichmäßige Besteuerung gem. Art. 3 GG	77
3.2.3.3	Das Sozialstaatsprinzip als Komponente sozialer Gerechtigkeit	79
3.2.3.4	Fundamentalprinzipien der Steuerlastverteilung: Äquivalenzprinzip und Leistungsfähigkeitsprinzip	80
3.2.3.5	Indikatoren der Leistungsfähigkeit: Rechtfertigung der Einkommensteuer	85
3.2.3.6	Theoretische Bestimmung des steuerlichen Einkommens mit Hilfe der Markteinkommenstheorie	88
3.2.3.6.1	Reinvermögenszugangstheorie (accretion theory)	88
3.2.3.6.2	Quellentheorie (source theory)	89
3.2.3.6.3	Markteinkommenstheorie	89
3.2.3.7	Berufsfreiheit und Eigentumsgarantie als verfassungsmäßige Grenzen steuerinduzierter Gestaltungswirkungen	93
3.2.3.7.1	Berufsfreiheit (Art. 12 GG)	94
3.2.3.7.2	Eigentumsgarantie (Art. 14 GG)	95
<b>3.3</b>	<b>Zum Verhältnis zwischen Effizienz und Gerechtigkeit</b>	<b>98</b>

<b>4</b>	<b>Darstellung und Analyse bodenbezogener Steuerformen</b>	<b>99</b>
<b>4.1</b>	<b>Die Grundsteuer</b>	<b>99</b>
4.1.1	Historische Entwicklung	99
4.1.2	Heutige Form	101
4.1.2.1	Gesetzgebungs-, Ertrags- und Verwaltungshoheit	101
4.1.2.2	Steuergegenstand und Besteuerungsverfahren	102
4.1.2.3	Ökonomische Analyse	104
4.1.2.4	Eignung als Kommunalsteuer	108
4.1.2.5	Steuersystematische Beurteilung	110
4.1.3	Flächensteuer	115
4.1.3.1	Ökonomische Analyse	115
4.1.3.2	Steuersystematische Beurteilung	118
4.1.4	Bodenwertsteuer	119
4.1.4.1	Ökonomische Analyse	120
4.1.4.2	Steuersystematische Beurteilung	123
<b>4.2</b>	<b>Einkommensteuer</b>	<b>125</b>
4.2.1	Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums	126
4.2.1.1	Ökonomische Analyse	126
4.2.1.2	Steuersystematische Beurteilung	127
4.2.2	Bodenwertzuwachsbesteuerung	130
4.2.2.1	Ökonomische Analyse	130
4.2.2.2	Steuersystematische Beurteilung	136
4.2.3	Planungswertausgleich	141
4.2.3.1	Ökonomische Analyse	142
4.2.3.2	Steuersystematische Beurteilung	145
<b>4.3</b>	<b>Erbschaft- und Schenkungsteuer</b>	<b>147</b>
4.3.1	Steuergegenstand und Besteuerungsverfahren	147
4.3.2	Ökonomische Analyse	148
4.3.3	Steuersystematische Beurteilung	150
<b>4.4</b>	<b>Grunderwerbsteuer</b>	<b>154</b>
4.4.1	Steuergegenstand und Besteuerungsverfahren	154
4.4.2	Ökonomische Analyse	155
4.4.3	Steuersystematische Beurteilung	156

<b>5</b>	<b>Fazit und Lösungsansätze</b>	159
<b>5.1</b>	<b>Fazit</b>	159
5.1.1	Grundsteuer	159
5.1.2	Einkommensteuer	161
5.1.3	Erbschaftsteuer	165
5.1.4	Grunderwerbsteuer	166
<b>5.2</b>	<b>Lösungsansätze</b>	168
5.2.1	Rationales Steuersystem auf Bundesebene	168
5.2.1.1	Die Mängel des gegenwärtigen Systems	168
5.2.1.2	Zur Notwendigkeit eines Vielsteuersystems	169
5.2.1.3	Die Bestandteile des rationalen Steuersystems auf Bundesebene	170
5.2.2	Konsequenzen für das kommunale Steuersystem	177
5.2.2.1	Notwendigkeit eines eigenständigen kommunalen Steuersystems	177
5.2.2.2	Die Bestandteile des rationalen Kommunalsteuersystems	178
5.2.3	Schlussfolgerung: Die steuerliche Behandlung des Bodens im Rahmen eines rationalen Steuersystems auf Basis der Markteinkommenstheorie	189
	Literaturverzeichnis	195

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Die Grundrente als Residualeinkommen	8
Abb. 2	Wirkung von Preiserhöhung und Kultivierung schlechterer Böden auf die Nutzungsintensität	15
Abb. 3	Zusammenhang zwischen Grundrente und Nutzungsstruktur	16
Abb. 4	Bodenpreise im Vergleich zu anderen Preisen und Verdiensten	39
Abb. 5	Mengensteuer aus Sicht der Nachfrager	49
Abb. 6	Mengensteuer aus Sicht der Anbieter	50
Abb. 7	Die Zusatzlast der Besteuerung	52
Abb. 8	Steuerarten gegliedert nach der steuertechnischen Ausgestaltung	69
Abb. 9	Anknüpfungspunkte der Besteuerung innerhalb des Wirtschaftskreislaufs	70
Abb. 10	Steuerarten gegliedert nach Anknüpfungspunkten im Wirtschaftskreislauf	73
Abb. 11	Prinzipien des inneren Systems	97
Abb. 12	Grundsteuereinnahmen 1980 - 2001 (in Mrd. €)	100
Abb. 13	Anteil der Grundsteuer an den Kommunalsteuern 1980 - 2001 (in %)	101
Abb. 14	Steuerlastverteilung bei administrierten Preisen	107
Abb. 15	Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Bewertungsverfahren (Verhältnis Einheitswert zu Verkehrswert in %)	114
Abb. 16	Auswirkungen einer Flächensteuer auf die Nutzungsstruktur	116
Abb. 17	Auswirkungen einer Bodenwertsteuer auf die Nutzungsstruktur	120
Abb. 18	Auswirkungen einer Wertzuwachssteuer auf die Bodennutzung	134
Abb. 19	Schematische Darstellung eines Planungswertausgleichs	142
Abb. 20	Auswirkungen eines Planungswertausgleichs auf den Preis von Bauerwartungsland	143
Abb. 21	Konjunktur reagibilität von WertSt, USt, ESt und KSt (1977 - 1999)	183

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Steuerarten gegliedert nach Ertragskompetenz	65
Tab. 2	Verhältnis von Einheitswerten zu Verkehrswerten	113
Tab. 3	Steuersätze der Erbschaftsteuer (§ 19 ErbStG)	148
Tab. 4	Unterschiedliche Ideen über die Zusammensetzung eines rationalen Steuersystems	174