

---

**Persistenter Identifier:** 026544636\_0045  
**Titel:** Bodenreform - 50.1939  
**Ort:** Bibliothek für Bildungsgeschichtliche Forschung des Deutschen  
Instituts für Internationale Pädagogische Forschung  
**Signatur:** 02 A 0209  
**Strukturtyp:** PeriodicalVolume  
**PURL:** [http://goobiweb.bbf.dipf.de/viewer/image/026544636\\_0045/1/](http://goobiweb.bbf.dipf.de/viewer/image/026544636_0045/1/)

# Bodenreform

Ausgabe A

Frei Land  
Deutsche Volksstimme  
Gründer: Adolf Damaschke

50. Jahrgang Nr. 1

Bodenreform Verlag Damaschke KG, Berlin NW 87, Lessingstraße 11 / Fernsprecher 391451  
Bezug mit der Monatschrift „Die Heimstätte“  
durch jedes Postamt vierteljährlich 2,05 RM, bei direkter Sendung unter  
Kreuzband 2,25 RM. / Postcheckkonto Berlin Nr. 79025 Bodenreform Verlag Damaschke KG.  
Post-Verfandort: Potsdam

8. Januar 1939

## Verkehrswert und Enteignungswert

Unter dem Titel „Die angemessene Entschädigung im Enteignungsrecht“ veröffentlicht der Ministerialdirektor im Reichsarbeitsministerium Dr. Knoll in Nr. 15 der „Deutschen Verwaltung“ eine „grundsätzliche Betrachtung“, die hohe Beachtung verdient. Denn darin wird die Streitfrage nicht nur nach allen Seiten sachlich beleuchtet, sondern auch auf die tragenden Grundgedanken zurückgeführt und für die Zukunft ein Ziel gewiesen, das geeignet ist, den alten Streit in gerechter Weise zu lösen.

Knoll erkennt grundsätzlich an, daß dem Volksgenossen, der zu gemeinnützigem Zwecke sein Grundstück hergeben muß, nicht außerdem noch ein besonderes Vermögensopfer zugemutet werden kann. Er soll „entschädigt“ werden, und zwar angemessen. Aber die angemessene Entschädigung deckt sich nicht immer mit dem angemessenen Wert, wenn darunter der nur wirtschaftliche Verkehrswert gemeint ist. Denn der Boden ist nicht etwas nur Wirtschaftliches; sondern jedes Grundstück ist ein Teil der Heimat Erde, die nach den Interessen der Gemeinschaft von den einzelnen in bestimmter Weise genutzt werden soll. Es ist also ein Unterschied zwischen den Grundstücksarten zu machen. Deswegen ist für manche Fälle die Sachentschädigung vorzuziehen. Für den Fall der Enteignung eines Erbhofs schreibt das Gesetz bereits die Wiederbeschaffung eines entsprechenden Erbhofs vor. Auch der enteignete Heimstatter soll als Entschädigung eine angemessene neue Heimstätte erhalten. Nur bei kapitalistisch eingeschätzten Grundstücken wie Bauterrains, Mietwohnblocks usw. ist die Geldentschädigung am Platze. Hier ist der Verkehrswert maßgebend, aber nur unter der Voraussetzung, daß das Grundstück in einer den Volkswerten gemäßen Weise genutzt wird. Das Ziel wird so umrissen:

„Es wird also schon im Laufe der Zeit der Unterschied zwischen ‚angemessenem‘ und ‚gemeinem‘ Werte schwinden, aber nicht dadurch, daß der Verkehrswert unbedingt als angemessen anerkannt wird, sondern daß sich nur noch angemessene Werte im Verkehr bilden bzw. geduldet werden. Dann wird es auch an der Zeit sein, die Grundstücksbewertung für Steuerzwecke neu aufzubauen und so zu der Erfüllung der staatspolitisch und rechtsethisch grundsätzlich berechtigten, zur Zeit aber nicht in vollem Umfange durchführbaren Forderung ‚Enteignungswert = Steuerwert‘ zu kommen.“

## Grundsteuer und Bodenwert

In einem Aufsatz über „Grundsteuer-Lehren“ im „Berliner Tageblatt“ vom 27. November findet sich der Satz:

„Die weitverbreitete Annahme, daß mit zunehmender Grundsteuerbelastung die Bodenpreise sinken, ist irrig; denn es ist doch allzu verständlich, daß der Eigentümer unbebauter Flächen, der nach einem überhöhten Einheitswert die Grundsteuer Jahre hindurch entrichtet hat, um die Erlangung eines Ausgleiches hierfür bei der Grundstücksveräußerung bemüht sein wird. Gerade dann, wenn niedrigere Bodenpreise angestrebt werden, ist eine relativ niedrige Besteuerung unbebauter Flächen eine unbedingte Voraussetzung.“

Diese Bemerkung aus der Feder eines Fachmannes, des Schriftleiters des Beiblattes „Zentralmarkt für Grundstücke usw.“, der in den Kreisen der Berliner Grundstücksmakler eine Rolle spielt, muß Erstaunen erregen. Denn sie widerspricht einer Grundwahrheit, die von der Wissenschaft und von der Praxis seit zweihundert Jahren anerkannt und über die kein ernsthafter Streit ist. Es genügt, zwei Zeugen anzuführen:

Adam Smith, der „Vater der Nationalökonomie“, schrieb in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts: „Eine Steuer (auf die städtische Grundrente) würde die Hausmieten nicht erhöhen. Sie würde gänzlich auf den Eigentümer der Rente fallen, der immer wie ein Monopolist handelt und die größte Rente erpreßt, die für die Benutzung des Landes erlangt werden kann“ (Reichtum der Völker, Band II). Und der Reichsfinanzhof bestätigt am 22. September 1938 mit III, 333/37 (RStBl. 1938, S. 1043) die alte Erfahrung, daß „das mit einer geringeren Steuer belastete Grundstück mehr wert ist als ein höher belastetes Grundstück“.

Das ist doch auch klar. Da der nackte Boden (ohne Verbesserungen und Anlagen durch Menschenwerk), also die bloße Fläche, der Raum, keine Produktionskosten hat, so richtet sich sein Preis ausschließlich nach der erzielbaren „Rente“. Ein Bauplatz, der für 1000 RM jährlich vermietet werden kann oder aus dem bei Bebauung ein Mietüberschuß von 1000 RM erzielt wird, hat den der Verzinsung entsprechenden „Wert“. Bei einem Zinssatz von 5% kostet er 20 000 RM. Wenn auf dieses Grundstück eine Steuer von 1000 RM gelegt wird, gibt kein rechnender Käufer, der nur aus wirtschaftlichen Gründen kaufen möchte, etwas für das Grundstück, denn die gesamte erzielbare Rente wird weggesteuert. Eine Grundsteuer in Höhe des Zinssatzes von 5% senkt den Bodenpreis auf die Hälfte, also auf 10 000 RM. Denn der Käufer will die angemessene Verzinsung des Kaufpreises, die 500 RM be-