
Persistenter Identifier: 026544636_0047
Titel: Bodenreform - 52.1941
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_0047/1/

Bodenreform

Ausgabe B

Frei Land

Deutsche Volksstimme

Gründer: Adolf Damaschke

52. Jahrgang Nr. 1

Bodenreform Verlag Damaschke KG, Berlin NW 87, Lessingstraße 11 / Fernsprecher 39 14 51
Bezug durch jedes Postamt vierteljährlich 1,80 RM, bei direkter Sendung
unter Kreuzband 2 RM. / Postcheckkonto Berlin Nr. 79025 Bodenreform G. m. b. H.
Post-Versandort: Potsdam

5. Januar 1941

Bodenwertkarten

Trennung von Boden und Bauwerk bei der Bewertung

Daß die Einführung einer Grundsteuer vom reinen Bodenwert bei gleichzeitiger Befreiung der Häuser und sonstigen Bauwerke von der Steuer und bei steuerlicher Entlastung der Arbeit, des Sparens, des Verkehrs und des Verbrauchs von großem Vorteil für die Volkswirtschaft sein würde, sieht man jetzt mehr und mehr ein, aber viele glauben noch, eine solche reine Bodenwertsteuer sei leider nicht möglich, weil eine getrennte Bewertung des Bodens und des mit ihm verbundenen Bauwerks, die dazu nötig wäre, auf unüberwindliche Schwierigkeiten stoße. Dieses Bedenken läßt sich nur durch die Erfahrung widerlegen. Auf die Erfahrung brauchen wir aber nicht mehr zu warten, sie ist bereits gemacht worden und hat bewiesen, daß die Trennung von Boden und Bauwerk bei der Bewertung durchaus nicht unmöglich, ja nicht einmal schwierig ist, sondern reibungslos für Stadt und Land durchgeführt werden kann. Die Erfahrung ist zwar nicht in Deutschland gemacht worden, aber doch in einem Nachbarlande, wo die Verhältnisse nicht wesentlich anders liegen als bei uns: in Dänemark.

Seit 1916 wird in Dänemark der reine Bodenwert jedes Grundstücks, gesondert von allen darauf befindlichen Bauwerken und sonstigen Anlagen, in bestimmten Zeitabschnitten immer wieder ermittelt. Die Bewertung wird von einem Zentralbewertungsamt geleitet und von örtlichen Amtsstellen für jeden Bezirk durchgeführt. Dabei ist man schon seit 1920 auf ein Mittel gekommen, das die Wertermittlung der Grundstücke vereinfacht und erleichtert. Es werden nämlich Bodenwertkarten angefertigt, zur Einsicht für jeden offengelegt und dann vervielfältigt. Jeder kann sie kaufen.

Vor uns liegt ein Abdruck einer solchen Bodenwertkarte von der Innenstadt Kopenhagens aus dem Jahre 1927. Sie zeigt nicht die Abgrenzungen der einzelnen Grundstücke, sondern gibt die für jede Straße und jeden Straßenabschnitt gültigen Bodenwerte an. Es ist ein Stück des Stadtplans, in den längs der Straßenlinien Zahlen eingetragen sind. Diese Zahlen geben den reinen Bodenwert je Quadratmeter für eine normale Grundstückstiefe an der betreffenden Straße an. In den älteren Teilen Kopenhagens gilt als normale Tiefe 20 m, in den neueren 30 m, von der Straßenfront an gemessen.

Der Wert eines einzelnen Grundstücks errechnet sich aus der Frontlänge und der für den betreffenden Straßenabschnitt eingetragenen Zahl. Hat ein Grundstück eine größere oder eine geringere Tiefe als die normale, so wird ein entsprechender Ab-

oder Zuschlag gemacht. Da der näher an der Straßenfront liegende Teil eines Grundstücks wertvoller ist als der weiter hinten liegende Teil, so wird ein Grundstück von halber Normaltiefe mehr als einhalb mal so viel wert sein als ein Grundstück von normaler Tiefe an derselben Stelle. Ein Eckgrundstück ist mehr wert als ein Innengrundstück von gleicher Tiefe; sein Wert berechnet sich nach den für beide Straßen gültigen Werten und den Frontlängen an beiden. Auf Grund der praktischen Erfahrung sind Tabellen aufgestellt worden, aus denen man die Wirkung der verschiedenen Grundstückstiefen auf den Bodenwert und die Wirkung der Straßenecken auf den Wert der Eckgrundstücke ersehen kann.

Der Bewertungsbeamte errechnet hiernach den Wert jedes Grundstücks, wobei er Ab- oder Zuschläge macht, je nachdem, ob die genannten oder auch noch andere Umstände vorliegen, die den Wert mindern oder erhöhen. Da die Werte je Quadratmeter veröffentlicht sind, können die Grundbesitzer die Bewertung nachprüfen und nötigenfalls berichtigen. Ist ein Eigentümer mit der Bewertung seines Grundstücks nicht einverstanden, so kann ihm das Bewertungsamt die Bewertungsgrundlage erklären und einen etwaigen Fehler verbessern.

Durch dieses Verfahren sind Zufallschätzungen ausgeschlossen. Der Bewertungsbeamte hat sichere Anhaltspunkte, die er natürlich mit Umsicht und Verständnis benutzen muß.

Auf unserem Kartenstück findet man den höchsten Bodenwert mit 1700 Kronen je Quadratmeter in der Ulgade, die vom Marktplatz ausgeht. In einigen Fällen steht keine Wertzahl an der Straßenfront. Hier handelt es sich um Grundstücke, die nicht dem gewöhnlichen Grundstückshandel unterliegen, wie die Grundstücke des Rathauses und der Sivoli-Gärten, die der Stadt gehören. In solchen Fällen wird der Durchschnittswert je Quadratmeter für die ganze Fläche festgestellt und innerhalb eines Kreises eingetragen. Dies sind aber seltene Ausnahmen.

Ähnliche Bodenwertkarten gibt es auch von New York. Dort wird aber der Wert gemäß der dortigen Verkehrsmitte in Fuß nach der Frontlänge angegeben, wobei eine normale Grundstückstiefe von 100 Fuß angenommen wird. Im übrigen ist die Einrichtung die gleiche wie in Dänemark.

Durch die Bodenwertkarten ist der augenfällige Beweis geliefert, daß die Trennung von Boden und Bauwerk bei der Bewertung praktisch durchführbar und nicht allzu schwierig ist. Da es in Dänemark und in New York gelungen ist und sich bewährt hat, wird es sicherlich auch in Deutschland möglich sein. Hat man aber erst die reinen Bodenwerte ermittelt, dann gibt es kein Hindernis mehr für die reine Bodenwertsteuer.

Staatsbibliothek

1941