

«Heiliges Muh!»: Warum die Bodenprobleme nicht mit einer neuen Besteuerung lösen?

Idee Die stetig steigenden Bodenpreise kamen einst der Bevölkerung zugute, heute zwingen sie Liechtensteiner sogar zur Auswanderung. Eine Lösung dieser Probleme könnte die wertabhängige «Böda»-Besteuerung sein.

VON HANNES MATT

Andreas Brunhart wagte in seinem vor einem Jahr veröffentlichten Arbeitspapier rund um die «heilige Kühe» Liechtensteins, den «Böda», ein ketzerisch anmutendes Gedankenexperiment: den Problemen rund um die Bodenknappheit und Raumnutzung mit einer Bodenwertsteuer an die Pelle zu rücken. Während der Avenir-Suisse-Kader Marco Salvi am Dienstagabend Theorie und Praxis aus ökonomischer Sicht rund um die Besteuerung von Boden und Immobilien genauer analysierte, konzentrierte sich der Forschungsbeauftragte am Liechtenstein-Institut in seinem Impulsreferat auf die momentane Situation und die Auswirkungen einer Bodenwertsteuer im Fürstentum.

Früher Segen – heute Fluch

In der Vergangenheit schien eigentlich alles noch Ordnung: Trotz des gewaltigen wirtschaftlichen Wachstums waren in Liechtenstein, entgegen anderen Ländern, bis anhin keine wirklich negativen «Böda»-Effekte aufgetreten. Etwa dass sich der wirtschaftliche Profit bei einzelnen Landbesitzern konzentrierte – im Gegenteil: Hierzulande konnte der allergrösste Teil der ansässigen Bevölkerung von den steigenden Bodenpreisen aufgrund des Wachstums profitieren, auch wegen des breit gestreuten bäuerlichen Hintergrunds. Zu vernichtenden Bodenspekulationen ist es im Land ebenfalls nicht gekommen: Wohl aufgrund der staatlichen



Marco Salvi vom Thinktank Avenir Suisse.



Zahlreiche Interessierte hatten sich gestern im Liechtenstein-Institut in Bendern eingefunden.



«Es ist nur eine Idee, keine Forderung»: Andreas Brunhart stellte sein Arbeitspapier rund um das Thema Bodenwertbesteuerung vor. (Fotos: HM)

Massnahmen: Etwa der Grundstücksgewinnsteuer oder dass im Prinzip «nur Personen, die in Liechtenstein wohnhaft sind, und mit berechtigtem Interesse Boden erwerben dürfen» – bei gleichzeitiger, sehr restriktiver Zuwanderungseinschränkung. Dennoch: «Die Massnahmen sind in den letzten Jahrzehnten immer unzulänglicher geworden», führte Brunhart gestern aus. «Man hört oft, dass das Grundverkehrsgesetz umgangen werden kann – wie auch immer dies möglich ist. Weiter wurde schlecht, weil viel zu gross, zoniert (auf 100 000 Einwohner). Das hat den Verdichtungsdruck stark reduziert.» Die Siedlungsfläche sei indes seit 1960 um ca. 700 Prozent gestiegen, bei einem Bevölkerungswachstum von gerade einmal 120 Prozent.

Da schrillen vor allem bei den Raumplanern die Alarmglocken.

Alle von Bodenpreisen betroffen

Für den Normalbürger sind jedoch die stetig steigenden Bodenpreise der wohl einschneidendste Punkt der Bodenproblematik des Landes: Von 1976 bis 2014 sind diese um 600 Prozent (inflationsbereinigt 250 Prozent) geklettert. Der Kauf eines Grundstücks kommt nur noch für die Reichsten infrage. Vor allem jüngere Liechtensteiner können es sich nicht mehr leisten, Hausbesitzer im eigenen Land zu werden und müssen deshalb ins Ausland ausweichen. Unter den hohen Bodenpreisen leidet zudem die Wirtschaft oder die öffentliche Hand mit dadurch resultierenden höheren Infra-

strukturausgaben – und im raumplanerischen Sinne die Umwelt.

«Liechtenstein darf das Bodenthema deshalb nicht weiter ignorieren – auch mit Blick auf die künftige wirtschaftliche Prosperität», sagt Brunhart in aller Deutlichkeit. Doch was kann man dagegen tun? Nötige Veränderungen, wie die Vermögenssteuerreform (1990) oder das Raumplanungsgesetz (2002) wurden trotz grosser Zustimmung im Landtag vom Volk hochkant abgelehnt. Deshalb will der Forschungsbeauftragte für Wirtschaft die Idee einer (reinen) Bodenwertsteuer einbringen. Eine solche gab es früher schon – war damals aber eine grosse Bürde für die Landwirte. 1923 wurde sie dann in die Vermögenssteuer aufgenommen, heute wird vier Prozent

des Schätzwertes als Sollertrag plaziert und dann auf die zu versteuernden Einnahmen hinzugerechnet.

Anreize für konzentriertes Bauen

«Eine Bodenwertsteuer bringt indes viele Vorteile, das sagen nicht nur führende Ökonomieexperten und Nobelpreisträger. Deren Merkmale sind, dass Steuern nur auf den Bodenwert und nicht etwa auf Immobilien erhoben werden. Das würde etwa die Anreize zur konzentrierten Überbauung erhöhen», erklärte Brunhart und kam sogleich ins Schwärmen: «Man könnte sie zudem in einen Landes- und Gemeindeanteil aufsplitten und dem Steuersatz entsprechend variieren. Und freilich stehen auch Freibeträge zur Diskussion, um gewisse Gruppen vor dem Bodenverkauf zu schützen.» Auch ganz wichtig: Einmal angewandt, könne eine Bodenwertsteuer zur Abschaffung anderer Steuerarten führen. Zusammengefasst schneide die Bodenwertsteuer bezüglich vieler steuerlich wichtiger Faktoren sehr gut ab. «Umstritten ist ihre Auswirkungen im raumplanerischen Bereich – etwa ob sie Anreizwirkung für dichteres Bauen, gegen Zersiedelung sowie Bodenhortung gibt», benennt Brunhart Einwände seines Vorredners Marco Salvi von Avenir Suisse. «Meine Einschätzung ist jedoch, dass die Lenkungswirkung gerade in Liechtenstein extrem hoch wäre.» Es sollten gleichzeitig aber auch andere Raumplanungsinstrumente nicht zu kurz kommen. Das Thema lässt natürlich Raum für Diskussionen: Obschon Brunhart bereits zu Anfang festhielt, dass es sich bei seinen Vorschlägen nur um einen Input und keinesfalls um eine Forderung handelt – eines ist auf jeden Fall garantiert: Sollten Liechtensteins «heilige Kühe» tatsächlich angetastet werden, dann wird die Opposition gewaltig anfangen zu «muhen».

Publikationen und Folien zum Thema sind unter www.liechtenstein-institut.li zu finden.