

Dr. Andrew Purves im Interview

### „Bodenwertsteuern senken die Hauspreise und verringern die Ungleichheit“

*Der Stadtstaat Singapur betreibt seit seiner Unabhängigkeit eine außergewöhnliche Immobilienpolitik. 90 % der Immobilien befinden sich in Staatsbesitz und werden auf Erbbauerechtsgrundlage vergeben. Während in OECD-Ländern durchschnittlich nur 5% der öffentlichen Einnahmen aus Bodeneigentum stammen, sind es in Singapur mehr als 50 %. Dr. Purves erläutert den historischen Hintergrund.*

### Könnten Sie, Herr Dr. Purves, zunächst den Hintergrund der gegenwärtigen Problematik des Erbbauerechts in Singapur, der sog. land leases, vorstellen: Wie und unter welchen programmatischen Vorgaben hat die Geschichte der Land leases in Singapur begonnen?

**Dr. Purves:** Das Pachtsystem für Landnutzungsrechte ist ein Überbleibsel der britischen Kolonialherrschaft. Nach dem Verlust der USKolonien, wo die Siedler Grund und Boden frei kaufen konnten, tendierten die Briten dazu, Grund und Boden dort, wo sie keine bestehenden Rechte berücksichtigen mussten, auf Erbbauerechtsbasis gegen einen jährlichen Erbbauzins anzubieten, zum Teil, um die Kosten der Regierungstätigkeit zu decken. So war es in Hongkong und Singapur. Ein großer Teil der Grundstücke, die der neuen Regierung Singapurs übergeben wurden, waren Militärgelände, Hafenanlagen und Grundstücke, die von der Regierung genutzt wurden. Der erste Premierminister des unabhängigen Singapur (ab 1959), Lee Kuan Yew, war Sozialist. Er wusste, dass der Wert des Bodens infolge öffentlicher Investitionen in die Infrastruktur steigen würde. Er folgte dem Rat des Verfassers eines UN Berichts von 1962 über die Erschließung, Erik Lorange, eines norwegischen Stadtplaners und Architekten, der der Regierung empfahl, Grundstücke, auf denen Erschließung stattfinden würde, zum bestehenden Nutzungswert zu erwerben und sie nach der Räumung / Infrastrukturererschließung den Nutzern auf Erbbauerechtsbasis anzubieten. Die Regierung folgte diesem Rat und bot bei Auktionen befristete Pachtverträge an mit einer Laufzeit von in der Regel 99 Jahren (ohne Erbbauzins). Das Grunderwerbsgesetz von 1966 erlaubte es der Regierung, Land „für jeden öffentlichen Zweck“ zu erwerben, ohne dass Rechtsmittel eingelegt werden konnten, lediglich die Entschädigung konnte vor einem Gericht eingeklagt werden. In den folgenden 40 Jahren wurden 90 % der Grundstücke auf diese Weise erworben. Gewerbliche Erbbauerechtsnehmer können ihre Investitionen während der 99 Jahre zurückkaufen und sind häufig bereit, während dieser Zeit im Rahmen eines neu ausgehandelten Erbbauerechtsvertrags neu zu bauen. Die Erbbauerechtsnehmer von Wohngebäuden vertreten eine andere Auffassung: Sie wollen ihr Eigentum an ihre Kinder vererben. Einige frühere Erbbauerechtsverträge laufen demnächst aus und verlieren daher an Wert.

### Worin bestand also der Kern der eigentumspolitischen Überzeugungen von Lee Kuan Yew?

**Dr. Purves:** Lee Kuan Yew war der Ansicht, dass private Grundstückseigentümer nicht von öffentlichen Investitionen in die Infrastruktur benachbarter Grundstücke oder in neue Straßen, U-Bahnen, wirtschaftliches Wachstum usw. profitieren sollten. Jegliche Wertsteigerung von

Grundstücken nach der Erschließung gehörte seiner Meinung nach der Regierung und wurde als "Rücklagen der Vergangenheit" angelegt. 50 % der Investitionserträge durften über den Verwaltungshaushalt einer Legislaturperiode ausgegeben werden.

### Hat sich die eigentumsrechtliche Lage in Singapur seit damals verändert?

**Dr. Purves:** Das Eigentumsrecht hat sich nicht geändert – mit der Ausnahme, dass das Bewertungsjahr für die Bestimmung der Entschädigung schrittweise nach vorne verschoben wurde, bis im Jahr 2008 der Marktwert (wieder der bestehende Nutzungswert) für jeden öffentlichen Erwerb von Grundstücken gezahlt wurde. Das System des Erbbauerechts wird weiterhin angewandt. Es wurden auch einige Änderungen vorgenommen, um den kollektiven Verkauf (z.B. von Mehrfamilienhäusern) an Bauträger zu erleichtern, um eine höhere Dichte und höhere Gebäude in städtischen Gebieten zu ermöglichen.

### Das klingt insgesamt, aus staatlicher Sicht betrachtet, nach einem vollen Erfolg.

**Dr. Purves:** Es war ein Erfolg für die Regierung, für die öffentlichen Einnahmen und das Wirtschaftswachstum. Singapur hat keine öffentlichen Schulden und niedrige persönliche Steuern für die Bürger. 20% des Betriebshaushalts stammen aus Netto-Investitionsrückflüssen (NIRC). Aber viele Regierungen auf der ganzen Welt, auch die in Singapur, haben festgestellt, dass durch die Förderung von privatem Eigentum an Wohnimmobilien ein sehr unbeständiger Markt für Investoren entstanden ist. Es ist nicht möglich, sowohl die Immobilien-"Investoren" zufriedenzustellen, die in diesen Vermögenswerten mit steigenden Preisen leben, als auch deren Kinder, die es sich nicht mehr leisten können, ein Haus zu kaufen. Die Regierung Singapurs hatte beschlossen, der nächsten Generation erschwinglichen Wohnraum zu bieten, indem sie ihr befristete Erbbauerechte für 99 Jahre einräumte, die nun an Wert verlieren. Die Interessen der privaten Eigentümer von Pachtgrundstücken (oder der Strata-Titel-Eigentümer von Wohnungen) hätten besser geschützt werden können, wenn neben dem Erbbauzins eine jährliche feste Bodenwertsteuer, basierend auf dem Grundstückswert, erhoben worden wäre. Dies hätte ein unbefristetes Erbbauerechtssystem ermöglicht, wie es sich in Hongkong herausgebildet hat, wo seit 1974 die ablaufenden Erbbauerechtsverträge durch eine jährliche staatliche Bodenwertsteuer in Höhe von 3 % des steuerpflichtigen Werts eingeführt wurde. Investoren, die bereit sind, diese Steuer zu zahlen, können ihre Vermögenswerte behalten, finden es aber möglicherweise attraktiver, in produktivere Vermögenswerte zu investieren, wenn sie sich verkleinern wollen.

### Welche Lösungen für dieses Problem werden in Singapur diskutiert?

**Dr. Purves:** Die Regierung von Singapur reagiert sehr empfindlich auf die Ankündigung und Diskussion potenzieller Lösungen, obwohl sie ein "Voluntary en-bloc Redevelopment Scheme" (VERS) vorgeschlagen hat, das 2038 zur Verfügung stehen soll und bei dem die Pächter mit staatlicher Hilfe zur Sanierung ihrer Gebäude beitragen und einen neuen Pachtvertrag für 99 Jahre erhalten können. Einzelheiten zu diesem Programm wurden bisher nicht veröffentlicht.

### Welchen Weg würden Sie persönlich empfehlen?

**Dr. Purves:** Bodenwertsteuer empfehlen für alle Immobilieneigentümer und Erbaurechtsnehmer auf jährlicher Basis mit jährlichen Neubewertungen auf der Grundlage eines Prozentsatzes des Jahreswertes (dieser Jahreswert, „Annual Value“ bildet die Basis der normalen Grundsteuern in Singapur). 10 % der Grundstücke in Singapur befinden sich nach wie vor in privatem Eigentum – das sogenannte "Landed Property" – und sind wertvoller als die Erbaurechtsgrundstücke. Dies hat zu einer zunehmenden Ungleichheit zwischen Eigentümern und Pächtern beigetragen, die sich in der nächsten Generation fortsetzen und beschleunigen wird, da es in Singapur keine Erbschaftssteuer gibt. Die Einführung einer staatlichen Bodenwertsteuer für alle Immobilieneigentümer wird den Kapitalwert senken, der ja nur ein Vielfaches des Mietwerts ist. Dadurch würde dem Wohnungsmarkt in Singapur wieder mehr Eigenkapital zugeführt. Eine höhere Bodenwertsteuer als die von 3 % in Hongkong würde sich stärker auf die Senkung der Hauspreise auswirken, deren Höhe in vielen Städten der Welt ein wachsendes Problem darstellt. Eine entsprechende Senkung der Einkommens- oder Verbrauchssteuern, wie z.B. der Mehrwertsteuer, könnte dafür einen Ausgleich bilden. Eine solche Steuerverlagerung wäre wirtschaftlich effizient, da die Besteuerung von Grundstückswerten nicht verzerrend wirkt und keine Mitnahmeeffekte auf die Produktion hat. Allgemeiner gesprochen: Seit Adam Smith gilt der Erbbauzins oder eine jährliche Steuer auf den Pachtwert unbebauter Grundstücke als die beste und effizienteste Quelle für öffentliche Einnahmen, da eine solche Steuer keine Anreize zur Erschließung von Grundstücken und zur Schaffung von Wohlstand schafft. (Siehe Ricardo, Mill, George, Friedman, Stiglitz und viele andere). Die Einkommens- oder Verbrauchssteuern (Mehrwertsteuer) könnten schrittweise gesenkt werden, wenn diese Bodenwertsteuern eingeführt werden. Bodenwertsteuern werden in Dänemark seit über 150 Jahren erhoben, ebenso in Australien, Neuseeland, Estland und den meisten Städten und Bundesstaaten der USA. Bodenwertsteuern können auch wirksam zur Senkung der Hauspreise und zur Verringerung der Ungleichheit beitragen, wenn sie in Verbindung mit anderen Reformen, zum Beispiel im Bankensektor, angewandt werden.

### Haben Sie vielen Dank für dieses Gespräch, Herr Dr. Purves!

Dr. Andrew Purves, Jahrgang 1961, wuchs in Hong Kong, Tokio, New York, und Edinburgh auf und lebt in London. Nach einem Studium der Neueren Geschichte und Politikwissenschaft an der Universität London arbeitete er mehr als dreißig Jahre im Einzelhandel für hochwertige zeitgenössische Möbel, bis heute in eigener Firma. Die „Bartlett School of Planning“ am University College London, an der er momentan als Forscher tätig ist, verlieh ihm 2018 einen Magister- und 2023 einen Dokortitel. Andrew Purves ist vor allem am Konzept der sog. Wirtschaftsrente interessiert – wie sie entsteht und wem sie privat zugutekommt, obwohl sie als öffentliche Einnahme erhoben werden könnte.