

Bekanntlich fungieren ja Grundstücke unter anderem als Vermögenobjekte, das heisst, als "thesaurierende inflationsbeständige Kapitalanlageform". Aus diesem Faktum erwächst folgender Konnex: "Je grösser die allgemeine Unsicherheit über die künftige wirtschaftliche und/oder politische Entwicklung, je höher die gesamtwirtschaftliche Inflationsrate und je niedriger das allgemeine Zinsniveau als Indikator für die Nutzungskosten von Kapital, desto grösser wird unter sonst gleichen Bedingungen die Nachfrage nach Boden als Objekt der Vermögensbildung und desto höher wird bei gleichbleibendem oder gar rückläufigen Angebot das Niveau der Kaufpreise sein."<sup>45</sup> Mit anderen Worten, es finden sich zahlreiche Belege, "dass die Bodennachfrage zinsabhängig ist, und zwar wird umso weniger Boden nachgefragt, je höher der Zinssatz ist" und dass sie zum anderen mit der Geldentwertung in Wechselbeziehung steht, weil erhöhte Inflationsraten dazu führen, dass mehr Boden gekauft wird. Dieser Prozess wird oftmals als "Flucht in die Sachwerte" bezeichnet oder im Angelsächsischen als "hedging against inflation" umschrieben.

- Steuerliche Rahmenbedingungen: Da ganz generell die allermeisten Vorgänge im Wirtschaftsleben von steuerlichen Regelungen erfasst werden, dürfte die auf zahlreiche Befunde aus der Literatur gestützte Feststellung nicht weiter verwundern, dass fiskalische Normen samt den daran geknüpften materiellen Konsequenzen die Geschehnisse am Bodenmarkt mehr oder minder einschneidend beeinflussen<sup>46</sup>;

<sup>45</sup> Neander: Zur ökonomischen Analyse, 1980, S. 7f.

<sup>46</sup> vgl. beispielsweise Gutting: Der Einfluss der Besteuerung, 1986.

Ruppé: Bodenpolitik und Steuerrecht, 1974.

von Nell-Breuning: Steuern als Instrumente der Bodenpolitik, 1970.

Filter: Preiswirkungen einer Besteuerung, 1983.

Scheper und Reichenbach: Land Taxation, 1974.

Die zahlreichen, einschlägigen, dem Einfluss der Besteuerung auf das Bodenmarktgeschehen gewidmeten Arbeiten vertreten dabei durchaus kontroverse Ansichten – und zwar weniger über die prinzipiellen Wechselwirkungen zwischen Steuern und Grundverkehr, als vielmehr bezüglich der aus den konstatierten Zusammenhängen für die Politik abzuleitenden Konsequenzen. Stark vereinfacht gesprochen stossen vor allem zwei Positionen aufeinander: Während die einen, die eher dem Gedankengut des Wirtschaftsliberalismus verhaftet sind, die Besteuerung des Grundbesitzes als Hauptursache für – in ihren Augen zu vermeidende – Verzerrungen des Bodenmarktes herausarbeiten (vgl. beispielsweise Mills: Competition and the Residential Land Allocation Process, 1978), sehen die anderen – mit mehr ordnungspolitischer Ausrichtung – Abgaben als ein probates Instrument zur marktkonformen Lenkung des Immobilienwesens (vgl. etwa Sinn: Das Problem der Baulücken, 1984 aber auch Fröhler, Oberndorfer und Binder: Der Planwertausgleich, 1977 oder aber Lipinsky und Pook: Einsatz- und Wirkungsmöglichkeiten, 1972).