

zumal fiskalische Massnahmen im Prinzip nichts anderes darstellen, als eine Einschaltung des Staates in ökonomische Kreisläufe<sup>47</sup>, einerseits um den Mittelbedarf der öffentlichen Hand zu decken und um andererseits bewusst ordnend in Wirtschaftsabläufe einzugreifen.

Da in den meisten Ländern sowohl Grundbesitz als auch Grundeigentümerwechsel seit alters Anknüpfungspunkte der Abgabenerhebung darstellen, entfalten "Steuern" – wie es im strengen Sinne des Wortes ja ebenfalls zum Ausdruck kommt – eine mehr oder minder gezielt lenkende Wirkung auf die Grundstücksallokation. Zu dem gesellen sich aber bei fiskalischen Vorschriften häufig unbeabsichtigte bzw. fallweise auch beabsichtigte Nebeneffekte für den Umgang der Bevölkerung mit dem Boden.

Aus dem Kranz steuerlicher Normen geben also für das Anbieter- und Nachfrageverhalten am Bodenmarkt vor allem die fiskalische Behandlung des Grundeigentums in Relation zu anderen Kapitalanlageformen sowie die Ausgestaltung jener Abgaben den Ausschlag, mit denen Eigentumsübertragungen bzw. bei der Veräusserung von Liegenschaften lukrierte Grundstücksgewinne belastet werden. Dabei ist von folgenden Zusammenhängen auszugehen:

Zum einen wird die Verkaufsbereitschaft vermutlich in jenem Masse sinken, in dem Erlöse aus Bodenverkäufen einer wachsenden Besteuerung unterworfen werden. Das heisst, je ausgeprägtere (beispielsweise nach Besitzdauer gestaffelte) Abstufungen im Steuertarif auftreten, desto geringer wird die Bereitschaft etwa zur (raschen Weiter-)Veräusserung bei all denen sein, die von höheren Abgabesätzen betroffen wären. Ausserdem ist davon auszugehen, dass Verkehrssteuern im allgemeinen und Grunderwerbsteuern im speziellen die von ihnen erfassten Transaktionen erschweren.

Zum anderen wird anzunehmen sein, dass einerseits die Nachfrage umso mehr steigt, und dass andererseits die Neigung, Flächen zum Verkauf anzubieten, umso mehr abnimmt, je deutlicher die vergleichsweise Steuerbegünstigung der Investitionen in Liegenschaften gegenüber anderen Vermögenanlageformen ausfällt. Mit anderen Worten: angebotshemmende und gleichzeitig nachfragebelebende Effekte des Steuersystems sind für den Grundstückshandel umso eher zu gewärtigen, je weiter die Belastungen für Boden und jene für son-

<sup>47</sup> vgl. Noll: Finanzwissenschaft, 1979, S. 45.