

How to keep hold of the land and siphon ground rents for common welfare

Dr. Ulrich Kriese

STIFTUNG
EDITH MARYON

Overview

- What means property, location value and ground rent
- Selective rent capture or reduction through building lease
 - Edith Maryon Foundation
 - Basle Land Initiative
- General (full or partial) rent capture through land value tax
 - Campaign «Grundsteuer: Zeitgemäss!»

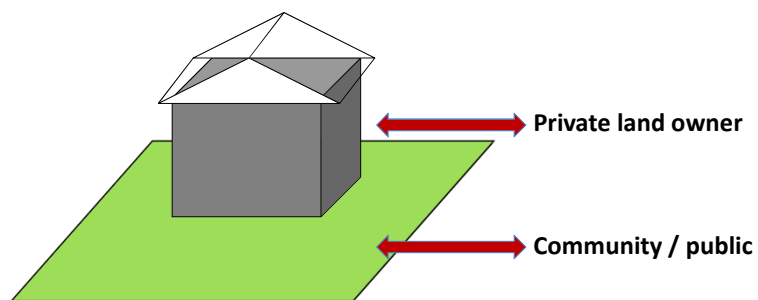
STIFTUNG
EDITH MARYON

Property?

Land	Building
Nature	Man
Community	Private
Ground rent	Capital rent

STIFTUNG
EDITH MARYON

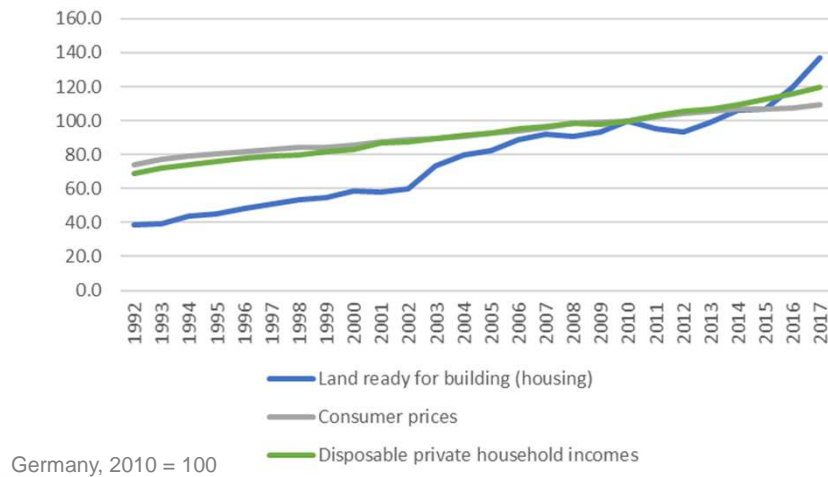
Who creates which values...?



...Who should siphon the ground rent?

STIFTUNG
EDITH MARYON

The ground rent...



STIFTUNG
EDITH MARYON

Ground rent

Any payment to a land owner **in excess of the costs** needed to bring the land into production (a result of the exclusive ownership of title privilege to location).

Or: The **revenue difference** between two pieces of land of same size and equal input of labour and capital.

STIFTUNG
EDITH MARYON

Ground rent

Unearned revenue: The community and public investments create the location value, not the private land owner

Financial crisis: Decreasing interest rates lead to higher land values

Land value = ground rent / interest rate

➔ increasing rents, gentrification etc.

STIFTUNG
EDITH MARYON

Selective rent capture or reduction for common welfare:

Building lease / Emphyteusis

...if and where the land is owned by the community or a NPO

STIFTUNG
EDITH MARYON

The building lease

- Temporary landed property
 - Access to land ex-equity
 - in return for interest on building rights (ground rent)
- Type of use / occupancy / purpose to be negotiated and agreed upon → leasehold contract
- After the expiration of the contract (if no prolongation agreed)
 - The property with all rights and duties, including the building, relapses to the land owner (against compensation)
 - The land owner keeps the freedom of scope

STIFTUNG
EDITH MARYON

Benefit

- Helps to achieve urban planning objectives
→ Under-utilisation costs!
- Demand for land suits market needs
→ Unnecessary claims cost!
- Stimulates building investments
→ Dereliction costs!
- Land speculation costs!

STIFTUNG
EDITH MARYON

The Foundation

- Founded 1990, initial capital CHF 12'000
- Specialised in real estate: Housing, non-housing, farms, mainly in Switzerland and Germany
- Board of Trustees (5), Advisory Council (20), staffed office (15)
- Transparency as a principle: published annual accounts and reports

STIFTUNG
EDITH MARYON

Main objectives

- The Foundation keeps properties in perpetuity
- Reduction of the encumbrance of debt on the properties in order to enduringly secure socially responsible places of residence and work
- Rent/Lease reductions from case to case
- Preferably building lease arrangements
- Ca. 130 projects mainly in Switzerland and in Germany
- Ca. 900 ha farmland, ca. 20 ha urban land

STIFTUNG
EDITH MARYON



• Coffee house und cultural centre «Mitte», Basle



Market hall, Basle





«Halle Tanzbühne Berlin», Co. Toula Limnaios, Eberswalder Strasse, Berlin



«Mietshäuser Syndikat» residential building, Seumesstrasse 14, Berlin



Why us, other foundations, CLT's etc...?

Because public authorities no longer or
insufficiently assume their responsibility
for keeping hold of the land!

STIFTUNG
EDITH MARYON

The Basle «Land Initiative»

- Cantonal initiative in Basle City, started by two foundations and the housing cooperatives association
- General prohibition of sale of public land
- Building leases do not count as sales – they are welcome and specifically authorised
- In the exceptional case of sale: compensation mechanism

STIFTUNG
EDITH MARYON

**UNSER BODEN,
UNSERE
ZUKUNFT**

67% YES

Am 28. Februar 2016

**NEUE
BODENINITIATIVE**

www.bodeninitiative-basel.ch

JA

BEBBI,
GIB S LAND
NIT US
DR HAND!

General (full or partial) rent capture for
common welfare:

Land value tax

...for all privately owned land (the vast bulk...)

STIFTUNG
EDITH MARYON

Grundsteuer: Zeitgemäß!
Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform

National campaign
«Property tax: Topical/Modern!»
www.grundsteuerreform.net
Broad support by mayors, NGO's, private people
Excellent media response
Models: Denmark, Estonia, Australia, New Zealand

STARTSEITE
AUFRUF WWW.GRUNDSTEUERREFORM.NET
AKTUELLES
HINTERGRUND
ERSTUNTERZEICHNER
UNTERSTÜTZER
BÜRGERMEISTER
VERBÄNDE, ORGANISATIONEN
PRIVATPERSONEN, SONSTIGE
FRAGEN & ANTWORTEN
SPENDEN
KONTAKT

AKTUELL: Fernsehbeitrag Flächenmodell versus Bodenwertmodell ++
Eigentümer- und Vermieterverbände präsentieren unvollständige und
verfälschte Modelle. Mit Flächenmodell: Grundsteuer = 1,25 %
Die Grundsteuer B in ihrer heutigen Form besteuert sowohl Grund und Boden als
auch das darauf stehende Gebäude. Das
• entmutigt bauliche Investitionen,
erschwert die Verwirklichung der kommunalen Planung und
bevorzugt die Investition in Mietwohnungen gegenüber der Eigenheimförderung.
Daher fordern die Unterzeichner dieses Aufrufs, die Gleichbehandlung von
unbebauten und bebauten Grundstücken und damit die Ausgestaltung der
Grundsteuer als Bodensteuer, die die kommunale Infrastruktur prägt.
Wir sind davon überzeugt:
Die Bodensteuer ist gerecht!
Ob ein erschlossenes Grundstück tatsächlich bebaut ist oder nicht, bedeutet aus
ökonomischer Sicht nichts. Es ist ein knappes Gut, das für die Versorgung der Bevölkerung
oder den Unterhalt der Infrastruktur. Die Städte und Gemeinden sollten von den
Grundstückseigentümern jeweils die Grundsteuern erhalten, die ihnen zustehen –
ein bescheidener „Grundtarif“ für das dauerhafte Recht zur Bebauung und für die
dauerhafte Möglichkeit zur Inanspruchnahme öffentlicher Güter und Leistungen
und ggf. Erzielung von Einnahmen.
Die Bodensteuer ist investitionsfreundlich!
Boden ist ein knappes Gut, mit dem wirtschaftlich umgegangen werden muss.
Und in Gebäude muss regelmäßig investiert werden, um sie zu erhalten und den

Benefit of land value tax – in comparison to taxing buildings

- Stimulates urban inward development
→ Less need for greenfield development
- Investments do not lead to a tax increase
→ Good for thermal energy or age-based modernisation etc.
- Increase of supply and market forces curb property prices and rents
- Less administrative costs, transparency, comprehensibility

www.maryon.ch

www.gemeingutboden.ch

www.bodeninitiative-basel.ch

www.grundsteuerreform.net

Thank you very much for your attention!

STIFTUNG
EDITH MARYON