

JORDVURDERINGEN 1916

Af

K. J. Kristensen.

I. Vurderingsreglerne og Vurderingsarbejdet.

Jordskylden er forlængst kommet til at indtage en saadan Stilling i den offentlige og politiske Debat, at Spørgsmaalet om den praktiske Gennemførelse er rykket nær, og man maatte fra alle Sider, enten man nu var Forkæmper for eller Modstander af denne Skat, føle Nødvendigheden af at faa tilvejebragt et virkeligt Grundlag til Bedømmelse af den og til Brug ved de Overvejelser, den praktiske Gennemførelse eventuelt maatte give Anledning til.

De Prøveansættelser til Jordskyld, der blev foretaget i 1911 og 1912 forskellige Steder i Landdistrikterne og Købstæderne og i nogle Kvarterer i Kjøbenhavn, havde vel givet nogle Erfaringer i vurderingsteknisk Henseende og ogsaa om end i mindre Grad givet Bidrag til den skattepolitiske Bedømmelse af Jordskylden, men man følte sig dog fra ingen Side tilfredsstillet med Resultaterne. Det var derfor naturligt, at den Tanke kom frem, at forsøge en almindelig hele Landet omfattende Jordvurdering i Forbindelse med den Ejendomsskyldvurdering, som man paa Grund

af de stigende Ejendomspriser ønskede gennemført tidligere end fastsat ved Loven af 1903.

Allerede i 1913 blev Forslag herom indbragt i Rigsdagen og vedtaget i Folketinget. Men det strandede den Gang paa Landstingets Modstand mod Jordvurderingen. I 1915 blev Sagen imidlertid taget op paany, og ved Lov Nr. 321 af 22. Decbr. 1915, der fastsatte, at en almindelig Ejendomsskyldvurdering skulde finde Sted i 1916, blev det paabudt, at Vurderingsraadene samtidig særskilt skulde fastsætte, hvad Jorden kan antages at være værd i ubebygget Stand under Hensyn til Beskaffenhed og Beliggenhed og til en i økonomisk Henseende god Anvendelse.

Ved Fremsættelsen blev det af Finansminister E. Brandes og iøvrigt senere af de forskellige Ordførere betonet, at dette ikke skulde være en i alle Enkeltheder gennemført Jordvurdering, ikke en Vurdering, der direkte skulde kunne lægges til Grund for en Jordskyld, men kun en Prøvevurdering omfattende hele Landet, „en Vurdering hvorfra man vil kunne danne sig en bedre Opfattelse af, hvordan Forholdene omkring en Jordskyld vilde komme til at ligge.“

Jordvurderingen blev heller ikke ved Loven gjort til et fast Led i de periodiske Vurderinger til Ejendomsskyld, som herefter skal finde Sted hvert tredje Aar. Derved markeredes den yderligere som en blot og bar Prøvevurdering. Der er imidlertid næppe Tvivl om, at det vilde være hensigtsmæssigt af Hensyn til selve Ejendomsskyldvurderingen, at bibeholde den særskilte Jordvurdering i Fremtiden, fordi enhver Opdeling af Ejendomsværdien efter de enkelte Værdielementer uvilkaarligt vil medføre en nøjagtigere Vurdering, sam-

tidig med, at det i højere Grad muliggør en effektiv Kontrol med Vurderingens Ensartethed og Rigtighed fra de centrale Vurderingsmyndigheders Side.

Af Udtalelser fra Vurderingsformændene fremgaar det ogsaa, at Jordvurderingen i hvert Fald sine Steder har været følt som en Støtte for Ejendomsskyldvurderingen.

Helt uden praktisk Betydning er Vurderingen dog heller ikke blevet, idet man som bekendt ved Kornligningen for indeværende Aar har benyttet Jordværdien som Ligningsgrundlag. Men dette er dog kun sket fordi man ikke havde noget andet og bedre, ikke fordi man ansaa Grundlaget for ideelt til dette Brug, eller Vurderingen i sig selv rigtig i alle Enkeltheder Landet over.

De nærmere Regler for Fremgangsmaaden ved Jordvurderingen (fastsat ved Skr. af ²⁶/₃ 1916 fra Finansministeriet til Overskyldraadet) er i det væsentlige overensstemmende med dem, der blev benyttet ved Prøveansættelserne 1911 og 1912 ved den saakaldte A-Vurdering. Man benyttede ved disse Prøveansættelser forsøgsvis to forskellige Fremgangsmaader. Ved den ene, B-Vurderingen, fastsætter man en Ejendoms Jordværdi efter „hvad en forstandig Køber maatte antages at kunne give for Ejendommen som Helhed, bortset fra de paa Ejendommen staaende Bygninger og de i Ejendommen nedlagte Forbedringer“. Man maatte altsaa nærmest naa til Jordværdien ved fra Ejendomsskyldværdien at fradrage Værdien af Bygninger og Forbedringer overalt, hvor det ikke var muligt at skønne direkte over Jordværdien. Og i alle Tilfælde maatte Værdien fastsættes ved et frit Skøn for hver

enkelt Ejendom. I Modsætning hertil satte man sig ved A-Vurderingen som Maal at faa Ejendommene ansatte efter ensartede Priser pr. Arealenhed for Jord af samme Bonitet og Beliggenhed. Man maatte altsaa tage en bestemt Ejendomstype og bestemte Jordtyper som Udgangspunkt og derefter vurdere samtlige Ejendomme. Det frie Skøn begrænsedes med andre Ord til Valget og Vurderingen af Typeejendommene og til de Afvigelser fra det typiske, som de enkelte Ejendomme maatte frembyde.

Denne Fremgangsmaade yder en større Garanti for Ensartethed og leder tillige naturligt til, at stedfundne Ejendomssalg benyttes som Fikspunkter til Kontrol med hele Niveauet, og man opnaar endvidere, at Jordvurderingen sker selvstændigt og umiddelbart uden Hensyn til Bygninger og Forbedringer.

For Landbrugsejendomme har man fastslaaet den middelstore Bondegaard som den typiske Ejendomsstørrelse, der skal tages som Udgangspunkt ved Vurdering af saavel større som mindre Brug. Hvad man forstaar ved „en middelstor Bondegaard“ maa selvfølgelig være forskelligt efter Forholdene de forskellige Steder, da det man bør søge er den Ejendomsstørrelse, der er den fremherskende for det paagældende Vurderingsomraade, eller rigtigere, ikke den i Øjeblikket fremherskende, men den hvis Jordpris repræsenterer Ligevægtpunktet, naar den forhaandenværende Efterspørgsel til Udstykning skulde mættes. Udtrykket „Bondegaard“ maa for saa vidt siges at være uheldigt, som der vel kunde tænkes Steder, hvor Husmandsbruget var den typiske Driftsform. I Almindelighed vil man dog sikkert ved at tage den middelstore Bondegaard som Udgangspunkt

ramme det rigtige. Ved Skovbrugsejendomme er Jorden ansat til den Værdi, som den antages at have, naar den anvendes til Skovdrift, og Værdien af den forhaandenværende Træbestand ikke medregnes. Der kunde vel være Spørgsmaal om, hvorvidt ikke naturgroet Skov ligesaavel kunde tages med ind under Jordværdien som f. Eks. Moser og Tørveskær. Dette Spørgsmaal har dermed fundet sin Afgørelse. Hvis Anvendelse til andet end Skovbrug maatte anses for at være den i økonomisk Henseende fornuftige Anvendelse, og der ikke paahviler Ejendommen Fredskovforpligtelse, ansættes Jorden til sin Værdi til denne Anvendelse.

Ved andre Ejendomme eller Dele af Landejendomme eller af Skovbrugsejendomme uden Fredskovforpligtelse, for hvilke en anden Anvendelse maa anses for den økonomisk fornuftige, ansættes Jordens Værdi til det Beløb, som efter de gældende Handelspriser antages at kunne opnaas for Jorden i ubebygget Stand, naar den tænkes solgt til en efter samtlige Forhold ved Ejendommen økonomisk god Anvendelse, i hvilken Henseende Hensyn maa tages saavel til Ejendommens Form og Størrelse som til Udstyknings- og Omlægningsmuligheder.

Ved Ansættelsen tages der Hensyn til de Indskrænkninger, som ifølge Love eller andre offentlige Bestemmelser gælder for Jordens Benyttelse eller Bebyggelse, ligesom ogsaa til privatretlige, servitutmæssige Indskrænkninger i Benyttelsen, f. Eks. Villaservitutter, men naar disse kommer andre Ejendomme til Gode, ansættes Jorden ved disse under Hensyn hertil.

Tilsvarende Hensyn tages til særlige til Ejendommen knyttede Rettigheder og naturlige Fortrin.

Endelig tages ved tiendepligtige Ejendomme Hensyn til Tiendebyrden og for alle Ejendomme Hensyn til Skatte- og offentlige Afgiftsforhold for den paagældende Ejendom i Sammenligning med andre Ejendomme paa Egnen, for saa vidt Forskelligheder i saa Henseende kan antages at have Betydning for Salgsprisen.

Spørgsmaalet om Forbedringernes Værdi har man denne Gang skudt til Side af Hensyn til hele Vurderingsarbejdets hurtige Tilendebringelse. Forbedringerne er medtaget i Jordværdien, og det foreliggende Materiale giver ingen Vejledning til Bedømmelse af den Rolle, de spiller for Vurderingsarbejdet eller Vurderingsresultatet. Det er dog næppe sandsynligt, at Forbedringerne i Almindelighed betyder stort i Forhold til hele Jordværdien. Prøvevurderingsresultaterne fra 1911 og 1912, som ganske vist i høj Grad var præget af Forsøgets Usikkerhed paa dette Punkt, synes ikke at tyde derpaa. Dog vil det paa de magre Jorder betyde forholdsvis meget, hvis man gør Fradrag for Arbejde og Kapital nedlagt i Jorden siden sidste Høst.

For den enkelte Ejendom kan Forbedringerne derimod spille en betydelig Rolle, og der vilde utvivlsomt i mange enkelte Tilfælde have rejst sig Vanskeligheder og Tvivlsspørgsmaal, som det vilde have været af stor Interesse at faa draget frem og belyst med Henblik paa en Vurdering til Grundlag for Beskatning.

I det hele har de opstillede Vurderingsregler endnu Forsøgets Karakter, og mange nye Spørgsmaal og Enkeltheder vil senere kræve Besvarelse og nøjere

Udformning. Men i Princippet er de rigtige: Det vil være muligt at bygge en rationel Vurderingsteknik op med dem som Grundlag.

Den foreliggende Vurdering er imidlertid kun en Prøvevurdering. Dette øver selvfølgelig sin Indflydelse paa selve Vurderingsarbejdet. Hvis Vurderingen skulde have tjent som Grundlag for Beskatning, vilde Vurderingen have været udsat for en Kritik, der sikkert i mange Tilfælde kunde have øvet en gavnlig korri-gerende Indflydelse og i hvert Fald overalt vilde have tvunget Vurderingsmyndighederne til at yde Jordvurderingen samme Interesse som Ejendomskyldvurderingen. Paa den anden Side er en Jordvurdering, der skal benyttes som Skattegrundlag, maaske i højere Grad end Ejendomsskyldvurderingen udsat for at blive paavirket af Ejernes og den almindelige lokale Interesse i at bringe Skattebyrden ned. Ved Ejendomsskyldvurderingen har Ejer ofte en positiv Interesse i at faa Vurderingen sat saa højt som muligt, fordi der baade ved Ejendomshandler og ved Vurdering af Ejendommen til Laaneefterretning i nogen Grad bliver taget Hensyn til Ejendomsskyldværdien. Denne yder et Grundlag for Sammenligning med andre Ejendomme, som ellers kun kan skaffes ved et omfattende Kendskab til stedfundne Salg. Dette har sikkert en stor Betydning, navnlig ved Vurderingen af Købstadejendomme, fordi det virker desto stærkere, jo højere Ejendommene er prioriteret, og jo mere de har Karakter af Salgsvarer. Dette Moment kan ikke i samme Grad gøre sig gældende ved den særskilte Jordvurdering, og det Korrektiv, der ligger i de stedfundne Salg, er heller ikke til Stede i saa stort Omfang som ved Ejendomsskyldvurderin-

gen. Det aarlige Antal Landejendomssalg er for bebyggede Ejendomme ca. 8 000, af ubebyggede Lodder kun op mod 2 000, for største Delen tilmed Lodder under 1 Td. Hrtk., og ofte mindre anvendelige som Korrektiv ved Vurderingen, fordi særlige Forhold i mange Tilfælde har gjort sig gældende.

Den særskilte Jordvurdering til Grundlag for Beskatning stiller derfor større Fordringer til Vurderingsapparatet og Vurderingstekniken end Ejendomsskyldvurderingen, hvis man skal opnaa den Ensartethed og Ligelighed, som alene garanterer en retfærdig Fordeling af Skattebyrden og er den første Betingelse for at naa til en rigtig Vurdering.

Til at opnaa en ensartet Vurdering er det ikke tilstrækkeligt at opstille almindelige Vurderingsregler. Der maa paa Forhaand gives de lokale Vurderingsmyndigheder en Række Fikspunkter at gaa ud fra ved Vurderingen af andre Ejendomme i Lighed med, hvad der er sket ved Ejendomsskyldvurderingen, hvor et meget betydeligt Antal Ejendomme, for hvilke der forelaa Salgspriser fra de sidste Aar, forud blev vurderet og disse Vurderinger taget til Udgangspunkt. Men dernæst maa man ogsaa sikre sig, at Sammenligningen med disse faste Udgangspunkter under Vurderingsarbejdet sker rationelt og ikke bliver altfor afhængig af de lokale Vurderingsmyndigheders Skøn. Der maa foretages et forberedende Arbejde gaaende ud paa at undersøge, hvilke Faktorer der øver Indflydelse paa Jordværdien, hvilken Vægt der maa tillægges dem hver for sig og i indbyrdes Sammenspil. Et Arbejde gaaende ud paa at opløse det Skøn i sine Elementer, som enhver Køber og Sælger foretager, ofte

uden klar Bevidsthed om, hvordan disse Elementer tilsammen resulterer i en bestemt Efterspørgselspris eller Tilbudspris. I hvilket Forhold staar Værdien af Landbrugsjord alt andet lige til Boniteten. Hvilken Indflydelse har Beliggenheden: Afstand fra offentlig Vej, fra den Ejendom, det er bedst beliggende for, fra Landsby, Jernbanestation. Hvilken Betydning har Arealets Form og Størrelse.

Paa alle disse Punkter synes der at maatte være Mulighed for paa Grundlag af Salg eller kyndige Mænds Skøn at naa til Opstilling af nogenlunde faste Forholdstal, som de lokale Vurderingsmyndigheder kan have til Hjælp og ikke uden bestemt Motivering bør fravige.

En saadan centraliseret Forberedelse og Ledelse af hele Vurderingsarbejdet er det nuværende Vurderingsapparat imidlertid ikke indstillet paa. Ejendoms-skyldloven lægger Tyngdepunktet for Vurderingsarbejdet ud til de kommunale Vurderingsraad og giver næppe Hjemmel for Overskyldraadet til forud at fastsætte bestemte Vurderingssummer til Udgangspunkt for disse eller paa anden Maade at binde Vurderingsraadene til en bestemt ensartet Vurdering. En saadan Beføjelse er allerede paakrævet, naar Talen er om Ejendoms-skyldvurderingen, fordi det altfor ofte skorter paa Ensartethed i Vurderingen, endog i nærliggende Kommuner; men hvis en rationel Jordvurdering skal gennemføres til Grundlag for Beskatning, vil en Reform paa dette Punkt utvivlsomt være nødvendig.

Ved den foreliggende Vurdering kunde der da selvsagt ikke være Tale om et forberedende Arbejde og centraliseret Ledelse af den Art, som ovenfor omtalt, og der var iøvrigt heller ikke Tid dertil. Hele

Gennemførelsen maatte, bortset fra enkelte almindelige Direktiver, i det væsentlige overlades til de lokale Vurderingsraad, der ikke i alle Tilfælde kan antages at være i Besiddelse af den fornødne Indsigt til paa egen Haand at udforme en rationel Fremgangsmaade. Mange Steder er Jordværdien derfor blevet ansat ved et temmeligt frit Skøn for hver enkelt Ejendom. Enkelte Steder er ligefrem systematiske Fejl sikkert begaaet, uden at det har været muligt at faa dem korrigeret i Tide. Men i mange Skyldkredse ser man, at der er sat et betydeligt Arbejde ind paa at faa Jordvurderingen ensartet og rationelt gennemført, at f. Eks. de enkelte Ejendommers Jord er klassificeret og sat til forskellig Værdi efter Kvalitet og Beliggenhed.

Som Helhed tør man endvidere gaa ud fra, at det betydelige Arbejde, der fra Overskyldraadets Side er sat ind paa at faa Vurderingsraadene til ved Ejendomsskyldvurderingen at tage stedfundne Ejendomsalg til Udgangspunkt, ogsaa har øvet sin Indflydelse ved Jordvurderingen. Og heri har man en betydelig Garanti for, at Jordvurderingen er blevet nogenlunde ensartet gennemført til Trods for, at det har været overladt de lokale Vurderingsformænd og Vurderingsraad hver for sig i det væsentlige paa egen Haand at bestemme, paa hvilken Maade de vilde gaa frem ved en hidtil uprøvet Vurdering. Det tjener til Ære for Vurderingsmyndighederne, om det er lykkedes, med saa kort Varsel, i Løbet af et halvt Aars Tid, og samtidig med en almindelig Ejendomsskyldvurdering at gennemføre en blot nogenlunde ensartet og korrekt Jordvurdering for hele Landet. Selv om den foreliggende Vurdering ikke vilde egne sig til at benyttes som Beskatningsgrundlag,

synes dog Resultaterne saa paalidelige, at den fuldt ud svarer til de Forventninger, der blev stillet til den: at man ud fra den skulde kunne danne sig en bedre Opfattelse af, hvordan Forholdene omkring en Jordskyld vil komme til at ligge.

II. Vurderingens Resultater.

Den samlede Vurderingssum for hele Landet udgjorde 7 937 Mill. Kr., den samlede Jordværdi 3 684 Mill. Kr. eller 46 % af de faste Ejendommers Værdi. Til de 3 684 Mill. Kr. maa der antagelig svare en aarlig Jordrente af ca. 165 Mill. Kr. Lægger man hertil den Del af Ejendomsskatterne, der hviler paa Jordværdien, og som maaske kan anslaaes til ca. 30 Mill. Kr., skulde den samlede aarlige Jordrente udgøre ca. 195 Mill. Kr.

Vurderingssum og Jordværdi fordelte sig mellem By og Land paa følgende Maade:

	Vurderingssum		Jordværdi		Jordværdi % af Vurderings- summen
	Mill. Kr.	%	Mill. Kr.	%	
Hovedstaden . . .	2 010	25.3	744	20.2	37.0
Provinsbyerne ¹⁾ .	1 473	18.6	467	12.7	31.7
Landdistrikterne .	4 454	56.1	2 473	67.1	55.3
Ialt . . .	7 937	100.0	3 684	100.0	46.4

Paa Hovedstaden falder godt $\frac{1}{4}$ af Vurderingssummen, 2 Milliarder og $\frac{1}{5}$ af Jordværdien. Hovedstaden og Provinsbyerne tilsammen har 43.9 % af Vur-

¹⁾ Under Provinsbyer er medregnet Gentoite Kommune og nogle enkelte andre bymæssige Bebyggelser i Landdistrikterne, nemlig Lyngby, Dragør, Gudhjem og Odder.

deringssummen, 32.9 % af Jordværdien. Hovedmassen af de faste Ejendommers Værdi og navnlig af Jordværdien falder altsaa paa Landdistrikterne 4 454 Mill. Kr. og 2 473 Mill. Kr., 56.1 og 67.1 % af henholdsvis Vurderingssum og Jordværdi. I Forhold til hele Ejendomsværdien er Jordværdien betydelig større paa Landet end i Byerne, den udgør 55.5 % i Landdistrikterne, 37.0 % i København og kun 31.7 % i Provinsbyerne.

Medens Vurderingen for Landdistrikternes Vedkommende er opgjort efter Ejendomsgrupper, foreligger der for Byernes Vedkommende endnu kun en summarisk Optælling, der imidlertid allerede frembyder en Del af Interesse.

For Vurderingen i København giver Opgørelsen for de enkelte Skyldkredse nogen Oplysning om, hvordan Forholdet mellem Jordværdi og den samlede Ejendomsværdi stiller sig i de ydre Kvarterer i Sammenligning med den indre By. Forholdsvis størst er Jordværdien i Centrum, men er dog selv i Børsens Skyldkreds kun 46 % og i Toldbodens 43.5 %. I Voldkvarterernes Skyldkreds er Procenten nede paa knap 40. I Vesterbro, Nørrebro og Østerbros Skyldkredse udgør Jordværdien ca. 30 % af Ejendomsværdien. Lidt højere ligger Procenten for Frederiksberg, hvor Villa-bebyggelsen gør sig gældende. Her udgør Jordværdien 33 %. I de indlemmede Distrikter, der omfattes af Brønshøj og Sundby Skyldkredse, ligger Procenten paa Grund af de store ubebyggede Arealer betydeligt højere. I Sundby, hvor der allerede er Højbebyggelse i ret betydelig Udstrækning, udgør Jordværdien 37 %, i Brønshøj, hvor der endnu ikke findes ret megen Højbebyggelse, 47 % af Ejendomsværdien.

Medens paa Landet Jordens forskellige Frugtbarhed, Boniteten er den betydeligste Faktor, er Jordværdien i Byerne et nogenlunde rent Udtryk for Beliggenhedsværdien. Da denne i det væsentlige maa være afhængig af Folketallet, vil man ved at sammenligne Byer af forskellig Størrelse kunne paavise, hvorledes denne Afhængighed nærmere er bestemt. Det maa dog her erindres, at der til Købstæderne hører betydelige Arealer, der væsentligst kun har Værdi som Landbrugsjord, og som repræsenterer en betydelig Del af Jordværdien, navnlig for de smaa Byers Vedkommende. Og Materialet er i sig selv ringe, naar det erindres, at man ingen Garanti har for Ensartethed i Vurderingen i de forskellige Byer.

En Sammenstilling er forsøgt i nedenstaaende Tabel, der viser Jordværdi i % af Vurderingssum og Jordværdi og Bygningsværdi pr. Indbygger.

	Jordværdi i % af Vurderingssum	Jordværdi pr. Indbygger	Bygningsværdi pr. Indbygger
Hovedstaden ...	37.0	1 229	2 098
Provinsbyer:			
Indbyggerantal			
over 20 000 ..	33.6	768	1 516
10—20 000 ..	31.5	690	1 500
7—10 000 ..	30.7	571	1 286
5—7 000 ..	27.2	548	1 469
3—5 000 ..	29.0	595	1 462
2—3 000 ..	31.1	657	1 455
under 2 000 ..	29.3	618	1 495
Tilsammen ..	31.5	673	1 463

I Byerne under 5 000 spiller Landbrugsarealerne en saa betydelig Rolle, at de virker stærkt ind paa

Tallene. Men ser man bort fra disse, er Jordværdien i Procent af Ejendomsværdien stigende med Byens Størrelse. Endvidere viser det sig, at Jordværdien pr. Indbygger er stigende med Byens Størrelse, saaledes at Jordværdien pr. Indbygger i Byer med 5—7 000 Indbyggere er 548 Kr., i Byer med 20 000 og derover 768 Kr. og i Hovedstaden 1 229 Kr. At Beliggenhedsværdien vokser med Befolkningen er selvfølgelig, men det er et Forhold af betydelig Interesse i flere Retninger, at Jordværdien i Byerne synes at vokse stærkere end Befolkningen. Hvorvidt dette gælder almindeligt, og hvordan Afhængigheden nærmere former sig, kunde det være interessant at undersøge, dels ved at inddrage de bymæssige Bebyggelser i Landdistrikterne i Undersøgelsen, dels ved at jævnføre med Vurderingsresultater fra Udlandet.

Medens i Byerne den afgørende, næsten enebestemmende Faktor i Jordværdien er Beliggenhedselementet, der ganske vist for en nærmere Undersøgelse vil vise sig at være af overordentlig sammensat Karakter, træder dette i Landdistrikterne tilbage for Landbrugsjordens Bonitetsværdi, selv om der ogsaa for Landbrugsejendomme er en betydelig Forskel i Prisen efter Beliggenheden. Det skal med Hensyn til Landbrugsejendommenes Beliggenhedsværdi bemærkes, at det synes ikke at være umuligt enten paa Grundlag af den foreliggende Vurdering eller bedre paa Grundlag af Salg af ubebyggede Lodder at fastslaa dens relative Størrelse og at beregne visse Beliggenhedsmomenters absolute Betydning paa Grundlag af regnskabsmæssige Oplysninger om Landbrugets Transportudgifter. Af den foreliggende Opgørelse for Landdistrikterne faar

man imidlertid kun ringe Oplysning om, hvilken Rolle de forskellige Elementer i Jordværdien spiller, men væsentlig kun om Jordværdiens Fordeling mellem og dens relative Betydning for de forskellige Ejendomsgrupper og de forskellige Egne af Landet.

Af den samlede Jordværdi falder som nævnt godt to Trediedele paa Landdistrikterne, 2 473 Mill. Kr. Heraf faldt lidt over Halvdelen paa Øerne, 1 262 Mill. Kr. Ogsaa af Vurderingssummen falder godt Halvdelen paa Øerne, 2 312 Mill. Kr. af 4 454 Mill. Kr. ialt. Jordværdien udgør altsaa omtrent samme Andel af Vurderingssummen, 54.5 % paa Øerne, 56.5 % i Jylland. Forskellen skyldes væsentligt den noget større Rolle Ikke-Landbrug spiller paa Øerne. Disse trykker navnlig Gennemsnittet i Frederiksborg og Københavns Amter, hvor Jordværdien kun udgør henholdsvis 45 og 48 %. Iøvrigt er der ret betydelig Forskel mellem Amterne paa dette Punkt. Procenten varierer fra 51.5 til 62.6 %. Da Naboskyldkredsens Vurderingsformænd konfererer med hinanden og i nogen Maade gensidig kan paavirke hinanden, er det imidlertid ikke umuligt, at der delvis kan ligge nogen Forskel i Fremgangsmaaden ved Vurderingen til Grund for disse Forskeligheder.

Dette Moment kan derimod ikke gribe forstyrrende ind ved Betragtningen af Fordelingen mellem Ejendomsgrupperne og Sammenligningen af Resultaterne for disse. Interessen samler sig her om de egentlige Landejendomme. De særskilt vurderede Skove staar som noget for sig, og man tør vistnok næppe tillægge Jordvurderingen nogen stor Værdi for disse denne Gang. De repræsenterer iøvrigt kun en Vurderingssum

Tabel I. Jordvurderingen 1916.

	Ejendomsskyldvurderingen		Jordvurderingen	
	Mill. Kr.	%	Mill. Kr.	%
Gaarde med 12 Td. Htk. og derover	463.4	10.4	315.0	12.7
Gaarde med 4—12 Tdr. Htk. ..	1 152.0	25.9	826.0	33.4
— — 2—4 — ..	647.6	14.5	434.1	17.5
— — 1—2 — ..	403.1	9.1	251.4	10.2
Gaarde 1—12 Tdr. Htk. ..	2 202.7	49.5	1 511.5	61.1
Huse med 10 ha og derover...	233.8	5.2	136.5	5.5
— — 3.3—10 ha	327.4	7.4	175.4	7.1
— — 0.55—3.3 ha	167.3	3.7	70.9	2.9
Huse tilsammen...	728.5	16.3	382.9	15.5
Landejendomme ialt...	3 394.6	76.3	2 209.4	89.3
Særskilt vurderede Skove	114.5	2.6	55.1	2.2
Andre Vurderinger.	945.1	21.3	208.9	8.5
Tilsammen...	4 454.2	100.0	2 473.4	100.0

paa 114 Mill. Kr. og en samlet Jordværdi paa 55 Mill. Kr., 48.1 % af Vurderingssummen.

Større Betydning har den Gruppe Ejendomme, der er slaaet sammen under „Andre Vurderinger“. Den omfatter et meget stort Antal Ejendomme, ca. 149 000 — det samlede Antal Vurderinger i Landdistrikterne er 333 000 — og omend Vurderingssummen ikke staar i Forhold hertil, repræsenterer de dog en samlet Værdi af 945 Mill. Kr., 21.3 % af den samlede Vurderingssum i Landdistrikterne. Jordværdien udgjorde imidlertid kun 209 Mill. Kr., kun 22.1 % af Vurderingssummen

for de paagældende Ejendomme og kun 8.5 % af den samlede Jordværdi. Det store Flertal af disse Ejendomme er Beboelsesejendomme, tilhørende Arbejdere, Haandværkere og Næringsdrivende. Gruppen rummer imidlertid foruden disse og lignende Ejendomme, der er af samme Karakter som de mindre Provinsbyers Ejendomme, et betydeligt Antal Landbrugsejendomme, til hvilke der er knyttet Næringsbrug, eller som paa anden Maade skiller sig ud fra de almindelige Landbrugsejendomme, og desuden en Del landbrugsmæssige ubebyggede Arealer. Hvis dette ikke var Tilfældet vilde Jordværdien være endnu betydelig lavere i Forhold til Vurderingssummen, altsaa betydeligt under den tilsvarende Procent for de mindre Købstæder.

Af den samlede Vurderingssum falder omtrent de tre Fjerdedele paa de egentlige Landejendomme, 3 395 Mill. Kr. Deraf falder igen omtrent de to Trediedele, 2 203 Mill. Kr., paa Bøndergaardene, Halvdelen af den samlede Vurderingssum for Landdistrikterne. Af Jordværdien har Landbrugsejendommene betydeligt højere Andel, omtrent $\frac{9}{10}$, dog er det kun Gaardene og de største Landbrugere, der har højere Andel af Jordværdien end af Ejendomsskyldværdien. De smaa og de mellemstore Huse vilde altsaa faa et mindre Skattebeløb ved en Overgang fra Ejendomsskyld til Jordskyld. Dette gælder dog kun, naar der ikke tages Hensyn til det skattefrie Fradrag ved Ejendomsskylden, der spiller en betydelig Rolle for de smaa Ejendomme. For de største Huse og de smaa Gaarde vilde det omtrent ingen Forandring gøre. De Ejendomme, hvor Bygninger og Forbedringer er af forholdsvis stor Værdi, vil have nogen Fordel. De mindre intensivt

benyttede og de større Ejendomme vil som Regel faa betydelig forøget Skattebyrde.

Den Forskel der er i Ejendomsfordelingen mellem Øerne og Jylland er i denne Forbindelse ikke uden Interesse. I Jylland falder 21.8 % paa Husene, paa Øerne 9.1 %. Forholdet er modsat for de store Gaarde, idet Procenten her er henholdsvis 8.2 og 17.0. Bøndergaardene vejer derimod omtrent lige stærkt, men saaledes at paa Øerne de større Bøndergaarde — over 4 Tdr. Htk. — har Overvægten, i Jylland de mindre.

En Beregning af Jordværdien pr. Td. Hrtk. og pr. Hektar viser overordentlig store Forskelligheder mellem de forskellige Ejendomsgrupper og mellem Øerne og Jylland. Dette fremgaar af omstaaende Tabel, der tillige viser Forholdet mellem Jordværdi og Vurderingssum, der er af betydelig større Interesse.

(Se Tabel 2).

Som allerede nævnt kan man vanskeligt ud fra det foreliggende Materiale og i hvert Fald ikke ud fra den foreliggende summariske Opgørelse efter Ejendomsgrupper slutte noget væsentligt med Hensyn til Betydningen af de enkelte Elementer i Jordværdien. Saafremt Hartkornsansættelsen var et brugeligt Udtryk for Boniteten, skulde der ikke være nævneværdig Forskel i Prisen pr. Td. Hrtk. i forskellige Egne og for de forskellige Ejendomsgrupper og de mulige Forskelligheder maatte være et Udtryk for, at Beliggenhedselementet virkede med forskellig Styrke, eller at Jorden var vurderet forskelligt for store og smaa Ejendomme. Jordværdien pr. Td. Hrtk., der i Gennemsnit for samtlige Ejendomme var 6 214 Kr., er imidlertid meget forskellig i de forskellige Landsdele, for Øerne gennemsnitlig

Tabel 2. Jordvurderingen 1916. Gennemsnitstal for Landejendomme.

	Øerne					Jylland				Hele Landet			
	Jordværdi		Jordværdi i % af Vurderingssum		%	Jordværdi		Jordværdi i % af Vurderingssum		%	Jordværdi		%
	pr. Td.Htk.	pr. ha	pr. Td.Htk.	pr. ha		pr. Td.Htk.	pr. ha	pr. Td.Htk.	pr. ha				
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.					
Gaarde med 12 Tdr. Htk. og derover ...	5 713	1 019	66.4	6 254	690	71.6	5 875	884	68.0				
Gaarde med 4—12 Tdr. Htk.	5 336	1 036	71.3	5 920	691	72.4	5 542	871	71.7				
— — — 2—4 — — —	5 577	1 002	65.3	6 211	544	68.1	5 948	662	67.0				
— — — 1—2 — — —	6 071	969	59.8	7 090	450	63.7	6 721	545	62.4				
Gaarde med 1—12 Tdr. Htk. ialt...	5 459	1 020	68.5	6 258	567	68.7	5 826	732	68.0				
Huse med 10 ha og derover	11 248	571	59.4	12 939	288	58.4	12 867	294	58.4				
— — — 3.3—10 ha	6 971	917	53.3	9 243	590	53.7	8 225	682	53.0				
— — — 0.55—3.3 ha	6 130	1 055	43.7	8 301	747	39.9	6 715	928	42.3				
Huse ialt...	6 717	942	49.2	10 653	392	54.2	9 010	479	52.0				
Samtlige Landejendomme...	5 622	1 011	65.3	6 938	521	64.3	6 214	686	65.1				

5 622 Kr. mod 6 938 Kr. for Jylland og varierer mellem de forskellige Ejendomsgrupper fra 5 542 Kr. til 12 867 Kr. Dette viser tilstrækkeligt, hvor ubrugeligt Hartkornet er som Maalestok for Boniteten.

En Sammenligning af Værdierne pr. Td. Hrtk. og pr. Hektar mellem de forskellige Ejendomsgrupper, er derfor ikke af stor Interesse, men man kan ud fra disse Tal danne sig et Begreb om, hvor stor Jordværdien er, og hvor stor Skattebyrden eventuelt vil blive for typiske Ejendomme af forskellig Størrelse. Endvidere vil disse Tal have deres Interesse ved Sammenstilling med tilsvarende Gennemsnitstal fra andre Omraader, som f. Eks. Prioriteringen, de personlige og andre Skatter, eventuelt forskellige landøkonomiske Forhold.

En betydelig Interesse vil disse Tal faa, naar de ad Aare kan sammenlignes med Resultatet af en ny Vurdering til Belysning af Stigning eller Fald i Jordværdien, paa samme Maade som man nu ud fra Ejendomsskyldvurderingerne kan bedømme den samlede Ejendomsværdis Stigning.

Ved den foreliggende Vurdering er det af betydelig større Interesse at se, hvor forskellig Andel Jordværdien udgør af hele Ejendomsværdien for Ejendomme af forskellig Størrelse. For samtlige Landejendomme udgør Jordværdien 65.1 %, men Procenten, der stiger med Ejendomsstørrelsen, varierer fra 42.3 % for de mindre Huse til 71.7 % for de store Bøndergaarde. Gaarde over 12 Tdr. Hrtk. ligger igen en Smule lavere, idet de herskabelige Hovedbygninger her vejer stærkt til i Ejendomsværdien.

Denne Forskel mellem store og smaa Ejendomme

giver sig et ejendommeligt Udslag i Forholdet mellem Tallene for Jylland og Øerne. Indenfor hver enkelt Ejendomsgruppe er Jordværdien i Procent af Vurderingssummen som Helhed noget højere i Jylland end paa Øerne, men paa Grund af, at de mindre Ejendomme har saa betydelig en Overvægt i Jylland, bliver Procenten for samtlige Landejendomme dog lavere for Jylland end for Øerne.

Disse Tal viser i hvor høj Grad Ejendomsskylden for de smaa Ejendomme er en Bygningsafgift, medens den for de store Ejendomme dog i ikke ringe Grad virker som en Skat paa Jorden, der efterhaanden forsvinder som Skattebyrde, idet den bundfælder sig i Jordprisen. Denne Ulighed i Ejendomsskyldens Incidens til Ugunst for de mindre Landbrugere burde opfordre til at gaa over til en Jordskyld i Stedet.

Det vilde have været af overordentlig Interesse at kunne fastslaa, hvor stor en Del af den betydelige Stigning i Ejendomsværdien, som den foreliggende Ejendomsskyldvurdering viser, der skyldes Nybygninger og hvor stor en Del, der skyldes Jordprisens Stigning. Dette kan en enkelt Vurdering naturligvis ikke give Oplysning om. Stigningen i Ejendomsskyldværdien pr. Td. Hrtk. for de forskellige Ejendomsgrupper viser imidlertid en lignende Bevægelse som den forholdsmæssige Jordværdi, den er for de større Bøndergaarde ca. 36 % mod 21 og 22 % for de smaa og de mellemstore Huse. Dette synes at tyde paa, at en betydelig Del af den stedfundne Stigning falder paa Jordpriserne. Under de nuværende Forhold, hvor man med megen Iver maa søge efter nye Skattekloder, og hvor man i en nær Fremtid vil komme til at staa

overfor en endelig Ordning af hele Told- og Skatte-spørgsmaalet, er der utvivlsomt nogen Grund til at overveje, om ikke de nye Skatter i hvert Fald for en Del burde lægges saadan, at de ikke kom til varigt at trykke Skatteborgerne, der allerede er spændt haardt for i Forvejen, men derimod kom til at hvile paa Ejendomsværdierne, hvis stærke Tendens til Stigning er øjensynlig.

Ud fra denne Tankegang synes Overvejelserne naturligt at maatte komme til at kredse omkring Jord-skylden, der mest direkte tager Sigte paa de Ejendoms-værdier, der ikke skyldes Ejers Initiativ og Arbejde. Under disse Overvejelser vil man i den foreliggende Vurdering, selv om den i Enkeltheder maa erkendes at være mangelfuld, have et overordentlig værdifuldt Grundlag at bygge paa.