

GRUNDSKYLD OG GRUNDTVURDERING

Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 10. April 1920

Af

K. J. Kristensen.

Indledning.

Grundskylden er en Skat paa Grunden i Forhold til dens Handelsværdi, bortset fra Bygninger og andre arbejdsskabte Forbedringer, eller i Forhold til dens Forrentningsevne ved en økonomisk god Anvendelse. Den er efter sit Væsen en Konfiskation af Jordrenten.

Det er derfor naturligt, at Tanken om en saadan Skat først kommer klart til Orde, efter at Jordrentens Natur er blevet klarlagt af Teoretikerne, Udgangspunktet var først givet, da Ricardo og von Thunen havde udviklet deres Lære om Jordrenten og paavist, hvorledes den i sit Væsen er en Monopolindtægt, der opstaar ikke paa Grund af Enkeltmands Arbejde, men paa Grund af Forskellen i de naturlige Produktionsbestemmelser, dels i Landbrugsjordens Bonitet og dels i Beliggenheden.

Deraf følger naturligt den Slutning, at Jordrenten maa være en ufortjent Indtægt. Denne Konsekvens drog allerede Stuart Mill. Den næste Følgeslutning

maatte være at hævde, at Jordrenten derfor heller ikke burde tilfalde Enkeltmand, d. v. s. Jordejerne, men tilhøre Samfundet. Denne Konsekvens drog Stuart Mill ogsaa — omend ikke i dens fulde Udstrækning — idet han gjorde sig til Talsmand for en Inddragelse af Jordens fremtidige Værdistigning. Først Henry George drager den fulde Konsekvens, idet han kræver hele Jordrentens Inddragelse og underbygger Kravet yderligere ved en Paavisning af, at Jordrenten er skabt og bestandig skabes af Samfundet, og tillige understreger Jordrentens Karakter af Monopolindtægt yderligere ved at paavise, hvorledes den private Jordejendomsret skaber en kunstig Knaphed paa Jord og en kunstig Opskruning af Jordværdien og Jordrenten.

Den etiske Begrundelse for Inddragelse af Jordrenten gennem en Grundskyld, hviler altsaa paa den økonomiske Videnskabs Undersøgelser af Jordrentens Natur og kan kort formuleres saaledes: Jordrenten er en ufortjent Magtindtægt, en samfundsskabt Indtægt, derfor bør den tilhøre Samfundet.

Henry George gjorde Grundskylden til Led i en Samfundsordning, hvis bærende Ide kan siges at være den ubetingede Respekt for Arbejdets Ret, som derfor omfatter ikke alene Grundrentens Inddragelse, men enhver anden Monopol- eller Magtindtægts Ophævelse eller Inddragelse, herunder ogsaa de nuværende Skatters Ophævelse. Det ligger udenfor min Opgave her at komme nærmere ind herpaa. Men det er klart, at i samme Grad det offentlige kan faa sine Udgifter dækket gennem en Grundskyld, i samme Grad vil ogsaa Indførelsen af Grundskyld betyde enten Ophævelse af gamle eller Undgaaelse af nye Skattepaalæg.

For H. G. var den etiske Begrundelse for Jordrentens Inddragelse ved en Grundskyld det overvejende, og det samme kan siges om den Bevægelse, som bærer hans Navn, og som direkte eller indirekte har en stor Del af Æren for de mere eller mindre vidtrækkende Skridt, der i den praktiske Politik er gjort mod Indførelse af en Grundskyld i de forskellige Lande.

Men jævnsides med de etiske Motiver til Grundskyldens Indførelse har andre Betragtninger gjort sig gældende, dels økonomiske, dels sociale. Økonomisk vil Grundskylden have den Virkning at hæmme og ved en fuld Gennemførelse umuliggøre Spekulation i Jord, og at tvinge ledig Jord i Brug. Socialt vil den virke til at hindre den Formueophobning paa enkelte Hænder, som den stigende Jordværdi medfører, og den Ulighed i Samfundet, som den private Tilegnelse af Jordrenten i det hele taget er et Udtryk for; og for saa vidt Grundskylden virker til at bryde Jordmonopolet og tvinge ledig Jord i Brug, vil den virke til en Forhøjelse af Arbejdslønnen og Kapitalens Udbytte. Naar den Del af Udbyttet, der gaar til Jordrente, formindskes, maa der blive saa meget mere til Deling mellem Arbejde og Kapital.

I Sammenhæng med disse Betragtninger over selve Grundskyldens økonomiske og sociale Virkninger gaar dernæst ogsaa Hensynet til Virkningen af de gamle Skatters Bortfald. Dette har vejet stærkt til mange Steder i Udlandet, hvor man delvis er gaaet over til Grundskyld, idet et væsentlig Motiv til at gaa bort fra de gamle Skatter har været, at de i Modsætning til Grundskylden hæmmer den produktive Virk-

somhed, modvirker Opsamling og Anlæg af Kapital i Bygninger og Forbedringer og beskærer den enkeltes Arbejdsudbytte.

Iøvrigt har Henry George ikke været ene om at fremsætte disse Tanker. De var allerede før hans Tid opstaaet saa at sige spontant i de nye Lande, hvor Jordværdiernes Vækst paa Grund af Indvandringen og den hurtige Folkeformerelse var et saa iøjnefaldende økonomisk Fænomen. Saaledes finder man allerede i 1872 i Avstralien de samme Tanker udformet i Skrifter, udsendt af The Victorian Land Tenure Reform League, og de første praktiske Skridt til Gennemførelse af en Grundværdibeskatning gaar i Australien og New Zealand tilbage til Slutningen af 70'erne.

I det hele har Tanken om Samfundets Inddragelse af Grundrenten ganske naturligt fundet den gunstigst mulige Jordbund i de nye Lande, og Grundskylden har her efterhaanden vundet en vid Udbredelse og mange Steder en meget betydelig Plads i Skattesystemet, ganske særlig i den kommunale Beskatning.

Grundskyldens Udbredelse.

I de avstralske Kolonier er Grundskyld til Staten nu indført i New Zealand og i de avstralske Stater med Undtagelse af Queensland, og endelig er Grundskylden siden 1910 indført som Led i Skattesystemet i det avstralske Forbund, men ganske vist overalt kun som en forholdsvis ringe Skat mellem andre Skatter.

Kommunal Grundskyld er i større eller mindre Udstrækning gennemført i alle de avstralske Stater med Undtagelse af Tasmanien, og det synes at være

de ældste og tættest befolkede Dele af Landet, der er gaaet i Spidsen. De fleste Steder er det overladt til Kommunen selv, om de vil udskrive Grundskyld i Stedet for andre Skatter, helt eller delvis. Dog er Grundskylden eneste kommunal Skat i Queensland og eneste ordinær Skat i New South Wales, hvor derimod Skatter til specielle Formaal eller ekstraordinære Skatter kan udskrives paa anden Maade. I de øvrige Stater, hvor Grundskylden er optativ, har et betydeligt og stadig stigende Antal baade By- og Landkommuner indført den. I en stor Del af disse er Grundskylden praktisk talt Enestekat, navnlig gælder dette i New Zealand.

Statsgrundskylden er overalt lav for almindelige Ejendomme, men er høj for de store Ejendomme i de Stater, hvor Beskatningen er progressiv, hvad der er Tilfældet baade i New Zealand, det avstralske Forbund, hvor Skatten kun rammer de meget store Ejendomme, og flere af de avstralske Enkeltstater. Begyndelsespromillen varierer i de forskellige Stater fra 2—4, oftest endog med et Par Tusinde Kroners skattefrit Fradrag. Men Progressionen naar i New Zealand og det avstralske Forbund op til omtrent 3 0/0, i nogle af de avstralske Enkeltstater op til 2½ 0/0.

For større Ejendomme, der rammes baade af lokal Beskatning og Statsbeskatning, eventuelt af Forbundsbeskatning, er Skatten uhyre, og virker stærkt til at hindre Storspekulation og fremme Udstykning. Imidlertid har man gjort ret nedslaaende Erfaringer med Hensyn til Mulighed for Omgaaelse af Skatten ved fingerede Salg og Udstykninger, f. Eks. til Slægtninge, medens paa den anden Side den lavere Beskatning for mindre Ejendomme er til Ugunst for Køberne.

Den kommunale Grundskyld er overalt, hvor den findes, af langt større Betydning end Statsbeskatningen. Som nævnt dækkes de fleste Steder Hovedparten, om ikke alle de kommunale Udgifter af denne Skat. Procenten er derfor ret høj, men selvfølgelig stærkt varierende efter de lokale Forhold. I enkelte Stater er der sat Grænse for Kommunens Udskrivningsret. Dette er saaledes Tilfældet i Queensland, hvor Grundskylden højst maa andrage $2\frac{1}{2}$ 0/0. De fleste Steder, hvor Forholdene ikke er helt primitive endnu, ligger den kommunale Grundskyld vistnok omkring 2 0/0. Med denne Procent kan ogsaa de store Byer klare sig. I Sydney med 750 000 Indbyggere, hvor Grundskylden blev indført som Enesteskat i 1916, blev Procenten fastsat til $1\frac{3}{4}$ 0/0. Det maa dog i denne Forbindelse erindres, at de kommunale Opgaver ikke er saa omfattende i de avstralske Stater som her i Landet.

Den samlede Grundskyldsbeskatning til Stat og Kommune, sat i Forhold til den samlede Grundværdi for hele Landet, varierer i de forskellige Stater mellem 1 og $1\frac{1}{4}$ 0/0.

I Kanada er Grundskylden efterhaanden kommet til at indtage en betydningsfuld Stilling i den kommunale Beskatning i de vestlige Stater, medens der kun findes svage Tilløb til en Statsbeskatning ud fra lignende Motiver som i Avstralien.

Fra gammel Tid er Kommunerne henvist til at skaffe sig deres Indtægter gennem Ejendomsskatter. Disse lignedes oprindeligt paa Udbytteværdien. Senere gik man over til at lægge Ejendommens Handelsværdi til Grund. Endelig er man siden 90'ernes Begyndelse nu i stadig stigende Omfang gaaet over fra denne

Ejendomsskyldsbeskatning til Grundskyld, idet man gradvis fritager Forbedringerne.

Denne Bevægelse er ligesom Tilfældet var i Australien fra Begyndelsen opstaaet uden Paavirkning af Henry George Bevægelsen, men bæres af ganske de samme Ideer og er nu ikke til at skille fra denne. Motiverne var ogsaa her, at man vilde ramme Jordspekulationen og fremme Opdyrkning og Bebyggelse ved at fritage arbejdsskabte Værdier for Skat. Ogsaa her var der fra Begyndelsen af Forstaaelse af, at Grundrenten var skabt ved Samfundets Vækst og Fremgang og derfor ikke burde tilfalde Jordejerne, en Tankegang, der frembyder sig af sig selv, hvor Udviklingen skrider saa hurtigt frem, og hvor Jordejerne ikke sjældent er fremmede Spekulanter. Iøvrigt har Bevægelsen i mange Tilfælde haft let ved at vinde frem, fordi Væksten i Værdierne var saa stærk, at Fritagelse af Bygninger og Forbedringer ofte kunde ske uden Forhøjelse af Skatteprocenten.

Ligesom i Australien sker Overgangen de fleste Steder navnlig i Begyndelsen frivillig, og sædvanlig sker Overgangen i den enkelte Kommune ogsaa gradvis, idet en større og større Procent af Bygningernes og Forbedringernes Værdi fritages. Men i flere Stater er Overgangen til Grundskyld eller delvis Fritagelse af Forbedringer dog nu obligatorisk.

Resultatet har i korte Træk været følgende: I Britisk Columbia har Hovedparten af baade By- og Landkommuner fritaget Bygninger og Forbedringer helt. Halv Fritagelse er obligatorisk. I Saskatschevan er fuld Fritagelse obligatorisk i Landkommunerne og 40 % i Byerne, med Ret til at fritage helt, hvad en

stor Del af Byerne, navnlig de større, har benyttet sig af. I Alberta er Grundskylden obligatorisk, undtagen i de største Byer med særlige Kommunallove, men af disse har iøvrigt de fleste indført samme System. I Manitoba er Grundskylden ligeledes obligatorisk i Landkommunerne, optativ i Bykommunerne.

Der er ingen Tvivl om, at Udviklingen i hele det vestlige Kanada gaar i Retning af Grundskylden som Enesteskat for Kommunerne.

Beskatningens Størrelse er selvfølgelig stærkt varierende. I de Byer, hvor Grundskylden er Enesteskat, ligger den gennemgaaende mellem $1\frac{1}{2}$ og 2 %, altsaa noget lignende som i de avstralske Kolonier.

I de Forenede Stater har der indtil for nylig ikke været gjort Skridt til Indførelse af Grundskylden i dens Renhed. Men Genry George Bevægelsen, der vel ikke er saa ret stærk, er overordentlig virksom. Og i en Del Byer har man paa samme Maade som i Kanada begyndt at fritage Bygninger og Forbedringer for Skat.

I Houston, Texas, har man indført en effektiv Jordvurdering og beskatter kun Bygninger efter $\frac{1}{3}$ af Værdien. Denne Beskatningsmaade er imidlertid ved Dom erklæret for ulovlig. I Pensylvanien er gennemført en Lov, der efterhaanden vil medføre Fritagelse for Bygninger i Byerne Pittsburgh og Skranton.

Der findes tillige et Par Byer i Colorado og i Californien, hvor man delvis fritager Bygningerne.

I New York, hvor man i en Aarrække har haft en fortrinlig Jordvurdering, har der i den senere Tid været gjort et Forsøg paa at faa Bygningerne fritaget for Skat. Det ene for at skaffe bedre Bolig- og Husleje forhold, idet en Boligkommission i 1910 anbe-

falede denne Reform, i Forbindelse med en Grundværdistigningsskat.

I England gaar Bevægelsen for Indførelse af en Grundskyld saa langt tilbage som til 1884, da en Housing-Committee anbefalede en Grundskyld paa 4 % af Handelsværdien af Byggegrundsjord i Nærheden af Byerne. Senere Kommissioner, der tog Spørgsmaalet op til fornyet Undersøgelse, tog derimod Stilling imod det i 1892 og 1901. I den sidste Kommission var der dog et stærkt Mindretal, der anbefalede at give Tilladelse til at indføre Grundskyld. Dette Mindretal indbragte det første Forslag om Grundskyld i Parlamentet. London County Council og Glasgow Council virkede for Indførelse af Grundskyld i London i 1889 og 1893, i Glasgow 1891 og 1895.

I 1901, 1904 og 1905 blev forelagt forskellige Lovforslag, der alle tilsigtede at indføre Grundskyld til Kommunen, men som alle blev afvist.

I 1906 opnaaede et Forslag, der angik Skotland, Flertal for Overgang til 2. Behandling, og et Udvalg blev nedsat til Overvejelse af Forslaget. Udvalget anbefalede foreløbig ikke at gaa videre end til Vedtagelse af en Vurdering af Jorden.

Forslag herom blev vedtaget i Underhuset, men forkastet i Overhuset. Et nyt Forslag i 1908 mødte samme Skæbne.

Alle disse Forslag havde nærmest taget Sigte paa den lokale Beskatning. Overhusets Modstand bevirkede imidlertid, at Begyndelsen blev gjort med Statsbeskatningen, idet den eneste Vej til at bryde Overhusets Modstand var at indføje Bestemmelserne om en Grundvurdering i Forbindelse med en Grundskyld

til Riget i Finansloven. Dette skete ved den bekendte Finanslov for 1909—10.

I denne Finanslov blev indført fire forskellige Ejendoms- og Grundskatter: en Grundværdistigningsskat paa 20 % af Stigningen siden 30. April 1909 udover 10 %, at betale en Gang for alle ved Ejerskifte eller ved Indgaaelse af Lejemaal paa over 14 Aar, og for Selskaber at betale en Gang for alle efter Vurdering 1914 og derefter ved Vurdering hvert 15. Aar; en Skat paa 10 % ved Udløb af Lejemaal af den Fordel, som derved tilflyder Ejeren; en Grundskyld paa $\frac{1}{2}$ d. pr. £ af undeveloped Land, d. v. s. ubebygget Jord, eller Jord, der kun anvendes til Landbrug, men som efter sin Værdi har Karakter af Byggegrundsjord.

Endelig Mineralitetsskatten, som andrager 5 % af Ejerens Indkomster gennem Afgifter af Minedrift.

Ingen af Skatterne svares af egentlig Landbrugsjord.

Disse Skatters finansielle Betydning er ringe, og særlig Grundskylden er saa ringe, saa man ikke kunde vente at spore nogen Virkning af den, undtagen for saa vidt den vilde blive opfattet som en Forløber for mere. Det skal her bemærkes, at det selv af Skattens Modstandere er blevet indrømmet, at den har bevirket et større Udbud af Jord end tidligere. Skatternes Betydning laa dels i det principielle Brud end Fortiden, som de betegnede, dels i Gennemførelsen af en fuldstændig Grundvurdering, som de nødvendiggjorde. Der er næppe Tvivl om, at denne vil give et solidt Grundlag for de Krav om kommunal Grundskyld, der saa længe har været levende i England, og som ogsaa, efter at Vurderingen er paabegyndt, har gjort sig stærk

gældende. I 1912 blev der f. Eks. indbragt tre Forslag om kommunal Grundskyld i Parlamentet.

Men iøvrigt er der heller ikke mere Uenighed om Vurderingens Nyttighed. For det første vil Ekspropriation til Kommunen fremtidig ske paa Grundlag af Vurderingen. For det andet vil det forhindre Under-vurdering ved Arvefald, hvad der spiller en stor Rolle ved Arveskatten.

Det er derfor givet, at Vurderingerne vil blive gentaget i Fremtiden. Lloyd Georges Budgetforslag i 1914 indeholdt Forslag om Foretagelse af den næste Vurdering.

Tilbage staar endnu at omtale det tyske Forsøg i Kiaochau. Denne Koloni blev erhvervet af Tyskland i 1898. Den talte da 191 000 Indbyggere. Den bestyredes af de tyske Marinemyndigheder, som med Rigsdagens Tilslutning gennemførte følgende Skattesystem:

1) Regeringen fik Ret til at købe Jorden af de indfødte til dens Værdi før den tyske Overtagelse. Regeringen fik Tilladelse til at sælge Jorden igen til højstbydende, idet der samtidig blev paalagt Jorden 6 % Grundskyld og indført en Værdistigningsskat af 33 % af Stigningen ved senere Salg. Formaålet var at forhindre Grundspekulation og at fremme Byggeriet.

Til yderligere Fremme af dette Formaal skred man i 1903 til at paalægge Tillægsskat paa uudnyttet Jord; denne Tillægsskat kunde efterhaanden stige fra 3 til 18 %.

Der er ingen Tvivl om, at det Grundlag, der herigennem er blevet lagt for denne Kolonis Økonomi under normale Forhold var mønsterværdigt. Det fremgaar af Udtalelser baade fra amerikansk og fra japansk

Side nu under Krigen, da man fra den Side fik særlig Anledning til at sætte sig ind i Forholdene.

Det skal endnu blot nævnes, at Grundskylden i de sidste Aar har vundet Indpas i Sydafrika, hvor blandt andet flere Byer i Transvaal har indført den, og ligeledes har faaet Fodfæste i Sydamerika, hvor i Argentina f. Eks. Staten Cordoba har indført en Grundskyld paa $1\frac{1}{2}$ ‰, Buenos Aires en Grundskyld, der er beregnet til at skulle indbringe ca. 75 Mill. Kr. og Rio Grande, der endog har indført Grundskylden som Enesteskat. Ogsaa fra Brasilien foreligger Efterretninger om Indførelse af Grundskyld i enkelte Egne af Landet.

Grundskyldens Virkninger i de Lande, hvor den er indført.

Grundskyldens Virkninger skulde vise sig direkte paa Jordspekulation, paa Byggevirksomhed og paa Udstykning og indirekte paa Husleje, Arbejdsløshed og Arbejds løn.

Man maa med Hensyn til disse Virkninger bygge paa Udsagn fra kyndige Folk i de paagældende Lande. En værdifuld Samling af saadanne Udtalelser er indsamlet af den engelske Regering i 1906 fra Myndighederne de forskellige Steder i de engelske Kolonier.

Disse Myndigheder er for Avstralien og New Zealands Vedkommende gennemgaaende enige om, at Grundskylden i høj Grad har fremmet Byggevirksomheden.

Dette synes ogsaa at stemme godt overens med, hvad man statistisk kan fastslaa med Hensyn til Forholdet mellem Befolkningen og Antallet af Boliger.

Antallet af Boliger er overalt, hvor Grundskylden har nogen Betydning, steget stærkere end Folketallet. Samtidig er Boligerne blevet bedre. Og Forøgelsen er navnlig faldet paa Lejligheder med 5—6 Værelser. Vestaustralien, hvor Grundskylden ikke har nogen større Betydning, viser omvendt en Forringelse i Boligforholdene.

I New Zealand viser en Sammenligning mellem de fire største Byer, hvoraf de to, Christchurst og Wellington, har indført Grundskylden, det samme Forhold.

Med Hensyn til Jordspekulationen hævder en Række af de avstralske Myndigheder, at Grundskylden har hæmmet Spekulationen, og at den har faaet de rene Spekulationsværdier til at falde, saaledes at Tendensen umiddelbart efter Indførelsen har været mod faldende Værdier, særlig der, hvor Spekulationen har sit vigtigste Virkefelt, nemlig i Byernes Udkanter. Spekulanterne er blevet tilskyndet til at sælge. Omvendt er Køb til Bolig eller til Forretning blevet opmuntret.

Der er ikke særlig mange af de Myndigheder, der har afgivet Dom, der udtaler, at Grundskylden har haft til Virkning at formindske Huslejen.

Hvor Befolkningen er stærkt voksende og Huslejen derfor stigende, vil det heller ikke være at vente, at Huslejen ligefrem skulde bringes til at falde. Det er derimod sandsynligt, at Stigningen midlertidig har været standset eller formindsket.

Et er imidlertid fælles for disse Udtalelser: de falder alle ud til Gunst for Grundskylden, for saa vidt man ikke bedømmer den ud fra et Grundejer-synspunkt.

I denne Forbindelse skal det ogsaa fremhæves, at intet Sted, hvor Grundskylden er blevet gennemført, er den blevet ophævet igen. Hvor stærk end Oppositionen mod den har været inden Indførelsen, saa er den bagefter ophørt med at være nogen Partisag. Og dernæst maa det tillige fremhæves, at Grundskyldens stadige Fremgang i Kommunalbeskatningen, dens Indførelse i den ene Stat efter den anden og nylig af selve det avstralske Forbund viser tilstrækkelig, at Grundskylden i hvert Fald i Avstralien har staaet sin Prøve.

Ogsaa i Kanada indrømmes det selv af Grundskyldens Modstandere, at den har stimuleret Byggevirkksomheden.

Derimod har Befolkningstilvæksten og Stigningen i Værdierne i Kanada i de fleste Byer været saa stærk, at Spekulationen har kunnet fortsætte uhindret af en Skat, der andrager højst 2 %.

Men selvfølgelig har Spekulationen maattet bidrage mere, end den ellers vilde, til Dækning af de offentlige Udgifter.

Den almindelige Indflydelse paa Husleje, Jordpriser og Arbejdsløn foreligger der ikke for Kanadas Vedkommende tilstrækkeligt Materiale til en Bedømmelse af.

En Maalestok for, hvorledes Befolkningens Syn paa Grundskylden er, har man imidlertid ogsaa her i Bevægelsens Fremgang.

Ligesom i Avstralien har der kun rent undtagelsesvis og først nu under Krigsforholdenes Tryk været Tale om at gaa tilbage til en Beskatning af andet end Grunden. Men yderligere viser der sig Tegn til, at

Stemningen for Grundskylden er voksende ogsaa i de østlige, ældre Provinser af Kanada.

I Ontario har 250 Kommuner andraget om at maatte reducere Skatten paa Bygninger og Forbedringer paa Bekostning af Skatten paa Grunden. I Toronto var der et Flertal ved en Folkeafstemning paa $\frac{1}{3}$ til Gunst for at lægge Skatterne i stigende Grad over paa Grunden. I New Brunswich har Foreningen af Købstæder vedtaget en Resolution til Gunst for Grundskylden som eneste kommunal Skat. Men de stærke Tilkendegivelser, der har været, er her hittil strandet paa de mere konservative lovgivende Forsamlings Modstand.

Baade i Avstralien og i Kanada har Grundskylden altsaa, saa vidt det er muligt at isolere Virkningen af en saadan enkelt Faktor blandt de mange Indflydelser, der gør sig gældende, haft de direkte Virkninger, som man havde ventet, og som var Motiv til Indførelsen. Man tør da ogsaa slutte, at de mere indirekte Virkninger, som ventes af Grundskylden, og som i hvert Fald for en Del er Reflekser af de direkte Følger af Indførelsen, ogsaa har været til Stede, selv om det unddrager sig en sikker Paavisning.

Grundvurderingen.

Saa snart Grundskylden naar en saa betydelig Højde, som Tilfældet maa være, hvor alle eller blot en væsentlig Del af de kommunale Udgifter skal dækkes igennem denne Skat, bliver Vurderingen af største Betydning. Det er derfor af stor Interesse at undersøge, hvorledes man har løst de Vanskeligheder, som

Grundvurderingen frembyder, i de Stater, hvor Grundskylden er gennemført. Den Fremgang, som Grundskylden overalt har, kan sikkert tages som et Bevis for, at Vanskelighederne i Almindelighed er overvundet saa praktisk og godt, at man ikke i disse Lande mere betragter Vurderingsspørgsmaalet som en Anstødssten for denne Skatteform.

Der er Grund til særlig at dvæle ved Vurderingen i New Zealand, i England og i visse amerikanske Byer. I New Zealand, fordi alle Vidnesbyrd gaar ud paa, at man her har en særdeles ensartet og rigtig Vurdering. England, fordi det er det første og foruden Danmark hidtil det eneste af de gamle europæiske Lande, der har gennemført en planmæssig Vurdering af hele Landets Jord, og de amerikanske Byer, fordi man her har udviklet en rationel videnskabelig Vurderingsmetode for Byvurdering.

I New Zealand havde man indtil 1896 forskellige Vurderingsmyndigheder for de forskellige Formaal, som Vurdering kan have: Statsbeskatning, kommunal Beskatning, Laan, Ekspropriation, Skifte o. s. v. Men fra 1896 samledes al Vurdering under et, og et Vurderingsdepartement for hele Landet leder hele Vurderingsarbejdet, saaledes at alle Vurderinger til det offentlige og selv til private Formaal, f. Eks. Laan eller Skifte, foretages af de samme Myndigheder, og disse er ikke valgt af Befolkningen, men udnævnt af det offentlige. De kan tage lokale Vurderingsmænd til Hjælp, men den afgørende Stemme ligger ikke hos disse, men hos den af det offentlige udnævnte Vurderingsmand eller Vurderingsformand. Ved denne Vurdering sikrer man sig dels, at Vurderingsmyndig-

hederne ikke selv er interesserede i Ansættelsen, dels at Ejers egne Interesser ved Ansættelsen oftest vil være stærkt modstridende, saaledes at han ikke være tilbøjelig til selv at ansætte sin Ejendom væsentlig under Værdien. Det sidste har man yderligere søgt at sikre sig imod ved en Bestemmelse om, at Regeringen har Ret til at købe Jorden til den Pris, som Ejeren selv har ansat, og at købe den til den af Vurderingsmyndighederne ansatte Værdi, hvis Ejeren klager over at denne er for høj. Omvendt kan Ejeren forlange enten at Ansættelsen nedsættes, eller at Staten overtager Jorden til den ansatte Værdi.

Man har ved disse Forholdsregler søgt at skabe Garanti for, at Vurderingen bliver saaledes, at baade det offentlige og Ejeren selv kan være tilfreds. Med Hensyn til selve Vurderingsarbejdet, da kunde man vente, at der i et Land, hvor Grundskylden er saa udbredt og har saa lang en Historie bag sig, var udarbejdet rationelle videnskabelige Vurderingsmetoder for Udmaaling af Værdierne. Men det finder man ikke.

Egentlige Vurderinger foretages kun med længere Mellemlum, idet man bruger den Praksis kun at vurdere en vis Del af Landet hvert Aar. Derimod skal Ejerne hvert Aar gøre Selvangivelse.

De avstralske Stater har i mange Henseender taget New Zealand til Mønster ved Ordningen af Vurderingen, men der findes ikke den samme gennemførte Enhed som der. Enkelte Steder foretages der selvstændige Vurderinger baade til Forbundet, til Staten og til Kommunerne, der vel kan støtte sig til hinanden, men foretages af forskellige Myndigheder. Med Hen-

syn til Vurderingens Hyppighed er Forholdet meget forskelligt i de forskellige Stater. I New South Wales foretages Vurdering hvert Aar, i South Australia hvert femte Aar. I Sydney har man ligeledes fastsat en femaarig Vurderingsperiode.

Vurderingsprincipperne vil alle Vegne i Hovedsagen være givet af selve Skattens Natur. Det man overalt tilsigter at ramme, er Jordens Værdi i Handel og Vandel, bortset fra Bygninger og Forbedringer. Hvad der maa falde ind under disse sidste, kan i Almindelighed ikke give Anledning til Tvivl. Paa et enkelt Punkt, hvor der forøvrigt ogsaa her i Landet har været delte Meninger, er dette dog Tilfældet nemlig med Hensyn til, om Træbestanden i Skovene skal henregnes til Jordværdien eller ikke. I New Zealand sker det ikke, men man har dog den Bestemmelse, at hvis der ikke hugges i Skoven, skal Træbestanden indtages under Beskatning. Paa samme Maade har man afgjort Spørgsmaalet om, hvorvidt Jordens Indhold af Mineralier skal medregnes til den Jordværdi, der beskattes. Det avstralske Forbund medregner i alle Tilfælde baade Træbestand og Mineralier til Jordværdien.

Større Vanskelighed volder det i Praksis at drage Grænsen mellem den nøgne Jords Værdi og Værdien af Forbedringerne. Der er her paa Forhaand to Fremgangsmaader tænkelige, enten at fradrage Værdien af Forbedringerne fra Jordens Værdi med Forbedringer, eller at ansætte den nøgne Jords Værdi direkte. Den første Metode kræver en Individualbehandling af Ejendommen, som leder ind paa en Række Spørgsmaal, som kan være vanskelige at besvare: hvad Forbedringerne har kostet, hvad de har forøget Værdien med,

hvorvidt de endnu virker værdiforhøjende og hvor meget. Den første Metode er sikkert at foretrække. Denne Metode følges da ogsaa i New Zealand. Vurderingsmændene skal ansætte hvert Jordstykke, som om det alene var uden Forbedringer paa Vurderingstidspunktet. Hvis denne Fremgangsmaade blev fulgt helt ud, synes den naturligt at maatte føre til en ensartet fast Vurderingsmetode, bygget paa videnskabelige Principper, men dette synes der som nævnt ikke at være gjort Skridt til endnu.

I England har den Omstændighed, at Grundskylden først blev gennemført som Statsbeskatning, medført, at hele Jordvurderingen ogsaa blev ordnet efter fælles Regler og lagt ind under en og samme Mynighed for hele Landet. Ordningen bygger helt igennem paa Centralisationsprincippet. Vurderingsmændene er ansatte af Staten. Enheden i Arbejdet sikres ved, at de lokale Vurderingsmænd arbejder under Ledelse og Tilsyn af Distriktstaksatorer for større Distrikter, hvoraf der findes ialt 120, disse igen under Ledelse af Overtaksatorer for større Kredse; og disse er atter ansvarlige for Generaltaksatoren for hele Landet, The chief Valuer.

Alle Vurderingsmændene, baade de ledende og de, der arbejder i Marken, er Folk med faglig Uddannelse og praktisk Erfaring. Deres Uddannelse svarer nærmest til vore Landinspektørers.

Denne Ordning har medført, at det kun kunde være et meget begrænset Antal Personer, der deltager i Arbejdet. Til at begynde med kun ca. 1500, efterhaanden indtil før Krigens Udbrud var det steget til noget over 4500. Til Sammenligning kan anføres, at

der ved den danske Ejendomsskyldvurdering er ca. 3 000 Personer i Arbejde.

Vurderingen har derfor taget meget lang Tid. En Aarsag hertil er dog ogsaa de indviklede Besiddelses og Brugsforhold, som findes i England og som lægger store Vanskeligheder i Vejen for Vurderingsarbejdet. Desuden er selve Vurderingen blevet unødigt kompliceret, baade fordi man tager Hensyn til Ejendommen paa hvilende Grundbyrder, og fordi det kun er den Del af Værdien, der overstiger Landbrugsværdien, der er af Interesse for Beskatningen.

Alligevel synes Erfaringen i England at vise, at et rent embedsmæssigt Vurderingsapparat kommer til at virke for langsomt. Erfaringerne fra New Zealand synes ogsaa at tyde paa, at en samtidig Vurdering af hele Landet vanskelig lader sig gennemføre ved et rent embedsmæssigt Vurderingsapparat.

Maaske kan den engelske Vurdering ogsaa siges at have været noget bekostelig. Vurderingen havde indtil Marts 1915, da den endnu ikke var fuldt tilendebragt, kostet 3 Mill. £, ca. 55 Mill. Kr.

Der har rejst sig stærk Kritik mod Vurderingen, væsentligst fordi de Vurderingsprincipper, der er lagt til Grund, ikke er helt rigtige. Navnlig har det været Genstand for Kritik, at Hensynet til Ejendommen paa hvilende Grundbyrder, undertiden kan føre til negative Grundværdier, og et andet Punkt, hvor der er øvet berettiget Kritik, er, at egentlige Jordforbedringer ikke fradrages ved Landejendomme.

Der staar endnu tilbage at omtale den Vurderingsmetode, der er udarbejdet af den amerikanske Ingeniør Mr. Somer, og som med Held er bragt i Anven-

delse i flere Byer i de Forenede Stater, og som betegner det hidtil eneste Forsøg paa Benyttelse af en rationel og videnskabelig begrundet Vurderingsmetode. Hidtil er Systemet kun udarbejdet med Byvurderinger for Øje, men de Principper, der ligger til Grund for det, vil utvivlsomt ogsaa kunne finde Anvendelse ved Udarbejdelse af et ganske tilsvarende Vurderingssystem for Landbrugsjorden.

Systemet bygger paa en nøje Undersøgelse af, hvilke Elementer der bestemmer Værdien, og hvilken Indflydelse hver af dem udøver. Mr. Somer paapeger, at der kan opstilles bestemte Love for den Indflydelse, flere af disse forskellige Forhold udøver, Love, som i hvert Fald har almen Gyldighed indenfor Kvarterer af samme Karakter, og han opstiller selv i Tabeller til Brug ved Vurderingsarbejdet paa Grundlag af et stort Antal lagttagelser de Regler, der gælder i de amerikanske Storbyer.

De Faktorer, der bestemmer en Byggegrunds Værdi, er for det første Beliggenheden, d. v. s. den eller de Gader Grunden ligger ved, og dernæst selve Grundens Størrelse, Form og Dybde. Mr. Somer har fundet, at der kan opstilles bestemte Love for Dybdens og Formens Indflydelse paa Værdien saavel som for Værdiforhøjelse paa Grund af Beliggenhed ved Hjørne og for Sammenspillet mellem to paralelt løbende Gaders Værdiindflydelse paa mellemliggende Grunde.

Disse Faktorerens Indflydelse kan altsaa forud regnes for de mulige Kombinationer af de forskellige Værdifaktorer, og det egentlige Vurderingsarbejde kan derfor indskrænkes til Bestemmelsen af Værdien af en Parcel af normal Dybde og normal Form (dette er den

egentlige Betydning af den Enheds-Frontfod paa 100 Fods Dybde som det romerske System arbejder med) i de forskellige Gader eller Strøg af forskellig Karakter. Og dette Arbejde vil atter med Fordel kunne deles i den Opgave at udfinde de forskellige Gaders indbyrdes Værdiforhold, og dernæst at finde bestemte Udgangspunkter for Fastsættelse af den virkelige Værdi. Dette sidste lader sig gøre dels paa Grundlag af stedfundne Salg, dels paa Grundlag af Lejeværdierne og Beregninger over, hvilken Grundværdi en normal Udnyttelse af Grunden kan forrente.

Det er en Selvfølge, at paa dette Punkt kommer man ikke uden om et Skøn, som selvfølgelig maa ligge til Grund for enhver Vurdering, ogsaa den der finder Sted ved Køb og Salg. Men Systemet aabner Mulighed for i størst muligt Omfang at drage sig Erfaringer i Handel og Vandel til Nytte ved Vurderingen.

Er Normalparcellens Værdi bestemt, indskrænker Arbejdet sig, bortset fra mindre betydelige skønsmæssige Korrektioner, til en ren beregningsmæssig Opgave, der kan løses ved en ren kontormæssig Behandling.

Derved bliver Arbejdet overkommeligt for de særlig kyndige Folk, der deltager i det egentlige Vurderingsarbejde, og der bliver tillige større Mulighed for at inddrage ogsaa andre kyndige Folk end de egentlige Vurderingsmænd til Deltagelse i Vurderingsarbejdet, noget man sine Steder ligefrem har sat i System ved Udsendelse til kyndige Folk af Kort med Anmodning om at ansætte Værdien af en Normalparcel i de forskellige Gader i Kvarteret eller ved Afholdelse af Møder med saadanne interesserede og kyndige Folk inden Vurderingen.

De danske Grundskyldsforslag.

De nu forelagte Forslag om Grundskyld, gaar som bekendt ud paa Afløsning af Ejendomsskylden til Staten med $\frac{1}{2}$ % Grundskyld, tvungen Afløsning af de kommunale Ejendomsskatter med indtil 2 % Grundskyld og med Ret for Kommunerne i alle Tilfælde til at udskrive indtil 2 % Grundskyld, samt Ret til at udskrive en aarlig Afgift af indtil $1\frac{1}{2}$ % af Værdistigningen. Enkelthederne i disse Forslag skal jeg ikke komme nærmere ind paa.

Sammenligner man nu disse Forslag med de Skridt til Indførelse af Grundskyld, som er foretaget i Udlandet, da vil man se, at de i det store og hele følger de samme Linjer, som Udviklingen i andre Lande har fulgt. Ligesom i Udlandet er det foreløbig den kommunale Beskatning, der træder i Forgrunden og foreløbig i det væsentlige kun Ejendomsskatternes Omlægning, der er Tale om.

Grundskylden til Staten, $\frac{1}{2}$ %, er saa ringe, at den finansielt ikke strækker til til Dækning af stort mere end Ejendomsskylden. Ikke desto mindre har den baade en stor principiel Betydning, for saa vidt som den betyder en principiel Afstandtagen fra den Tankegang, at Ejendomsskatterne og Grundskylden kun skal være kommunale Skatter. Men den har tillige en stor praktisk Betydning, for saa vidt som den giver en Garanti for, at Vurderingsarbejdet ligesom hidtil kommer til at foregaa under en fælles Ledelse for hele Landet. Erfaringerne fra Udlandet viser, at dette er en Hovedbetingelse for at opnaa en ensartet og rigtig Vurdering.

Selve Statsgrundskyldens Størrelse er, selv om den synes ringe, dog ligesaa høj eller højere end de almindelige Satser, man arbejder med i de Stater i Udlandet, hvor en almindelig Grundskyld er gennemført. Men der har Skatten væsentlig alene haft til Formaal at fremtvinge Udstykning af Storgodserne, og Skatten er derfor overalt progressiv og derfor væsentlig højere for de store Ejendomme.

Erfaringerne fra Udlandet viser, at den progressive Grundskyld ganske vist er et ,effektivt Middel til at fremtvinge Udstykning, men at den ikke fuldt ud tilfredsstillende Forventningen om at skaffe billig Jord til Oprettelse af mindre Brug, fordi Sælgeren tager en væsentlig Del af Fordelen ved de lave Satser for mindre Ejendomme. Set fra Jordkøbernes Side maa en ensartet Grundskyld foretrækkes. Det er derfor ogsaa en heldig Bestemmelse, at de Fradrag for mindre Ejendomme, som det danske Lovforslag indeholder, ikke gælder for nye Brug, og at de i det hele taget forsvinder ved Overdragelse af Ejendommen.

Med Hensyn til den kommunale Grundskyld, da er det i de fleste Stater i Kanada og Avstralien en frivillig Sag for Kommunen, om de vil gaa over til Grundskyld i Stedet for de gamle Ejendomsskatter; men som tidligere nævnt er der flere Steder, hvor man gjorde Overgangen obligatorisk, og Udviklingen synes mere og mere at gaa i den Retning. Men i Udlandet har man da ikke alene afskaffet de gamle Ejendomsskatter, men ogsaa andre Skatter, og gjort Grundskylden til eneste kommunal Skat. For saa vidt indtager det danske Forslag en Mellestilling. Den tilladte Grundskyldsprocent er derimod høj i Sammenligning

med, hvad der i Almindelighed udskrives i Udlandet, selv i Kommuner, hvor Grundskylden er Enestekat. Imidlertid kan der i denne Forbindelse være Anledning til at gøre opmærksom paa, at Kommunerne her i Landet har langt mere vidtrækkende Opgaver end i de fleste andre Lande, og navnlig end Tilfældet er i de Lande, der har gennemført Grundskyld som eneste Skat i Kommunerne. En Række af de Udgifter, som de danske Kommuner har at afholde til Fattigvæsen, Alderdomsunderstøttelse og andre sociale Formaal og til Skolevæsenet, er i Virkeligheden Udgifter til Statsopgaver, som det er urigtigt at belaste den enkelte Kommune med. De gør det i mange Tilfælde til noget af en Ulykke skattemæssigt set, hvis der i en Kommune anlægges større industrielle Virksomheder, der drager en fattig Arbejderstand med sig, noget der sikkert kan friste mangan Kommune til ikke at stille sig alt for velvilligt til den Slags Foretagender. Dette Forhold medfører, at en kommunal Grundskyld paa 2 % de færreste Steder her i Landet vil være tilstrækkelig til Dækning af de kommunale Udgifter, medens denne Procent i de Lande, hvor Grundskylden er Enestekat for Kommunen, som Regel er fuldt ud tilstrækkelig selv i de store Byer. Selv i Sydney, en By paa 750 000 Indbyggere, har man som nævnt ikke behøvet mere end godt $1\frac{3}{4}$ %, selv nu under Krigen.

Ogsaa ved Forslaget om kommunal Grundværdistigningsskat som en aarlig Grundskyld af Værdistigningen udmærker Forslaget sig. En saadan Grundværdistigningsafgift findes mig bekendt ingen Steder i Grundskyldslandene. Hvor man her har en Grundværdistigningsskat, har den enten Form af en ren

Omsætningsskat, f. Eks. i Alberta i Kanada, eller en Omsætningsskat kombineret med en tilsvarende Skat en Gang for alle, udredet af den Stigning, som periodiske Vurderinger med lange Mellemlum udviser for de Ejendomme, der ikke er blevet solgt.

Der kan imidlertid ikke være nogen Tvivl om, at denne Form for Beskatning er praktisk gennemførlig, og den vil bidrage væsentligt til at forøge de sociale Virkninger af Skattereformen, fordi den sammen med Grundskylden betyder en næsten fuldstændig Inddragelse af den fremtidige Værdistigning og derfor praktisk talt gør det umuligt, at Jord holdes hen i spekulativt Øjemed, og gør det umuligt, at Formuer opsamles ved Jordværdiernes Vækst. Hvis Loven bliver gennemført under den nuværende Højkonjunktur, vil Grundværdistigningsskatten næppe i den nærmeste Fremtid faa almindelig Betydning som Indtægtskilde i de almindelige Landdistrikter, men i Byerne, særlig København, og overalt hvor Samfundsforanstaltninger af større Betydning gennemføres, f. Eks. foretages Jærnbane- eller Havneanlæg, vil den baade faa Betydning som Indtægtskilde for Kommunen og virke til Gavn for den sunde Virksomhed og den mest økonomiske Brug af Jorden.

Efter Erfaringerne fra Udlandet kan der ikke være Tvivl om, at en Beskatning som den foreslaaede vil have en betydelig Indflydelse paa Jordspekulation, Jordpriser og Udstykning saavel som paa Byggevirksomheden og anden nyttig Brug af Jorden og derigennem øve sine gavnlige sociale Virkninger. Skatte- reformens Indflydelse paa disse Omraader kan maaske bedst illustreres ved et Par konkrete Eksempler, hentet

fra det Sted, hvor Virkningerne maa være mest iøjnespringende, fordi Grundværdierne er højest og Stigningen stærkest, nemlig København.

Tager man her en Strøgejendom, f. Eks. B. T.s Bygning paa Hjørnet af Raadhuspladsen og Strøget, da er denne Ejendoms Værdi steget fra 1896 til Vurderingen 1916 fra knap 300 000 Kr. til 900 000 Kr., uden at der i Mellemtiden er sket væsentlig andet med Bygningerne, end at Slid og Ælde har taget paa dem, og at de paa Grund af Udviklingen er blevet utidssvarende paa det Sted.

Paa knap 400 Kvadratmeter er der i Løbet af 20 Aar opsamlet en Formue paa ca. 600 000 Kr. Gik man Strøgets Ejendomme igennem, vilde man finde, at der i de samme Aar er opsamlet maaske ikke fuldt saa store Værdier, men dog sikkert op mod 500 Kr. paa hver Kvadratmeter, et Par hundrede Tusind paa hver nogenlunde stor Ejendom. — Denne stadig rindende Kilde til social Ulighed vilde de forelagte Lovforslag stoppe og overføre de stadig voksende Værdier i Kommunens og Statens Kasse. Det vilde være let at nævne Ejendomme, som er saa daarligt udnyttede, at de aldeles ikke forrenter Grundværdien. En Ejendom f. Eks., hvor Grundværdien alene maa ansættes til 200 000 Kr., men hvor den gamle Bygning kun forrenter 90 000 Kr. med en Lejeværdi paa 5—6 000 Kr. En Skat paa $2\frac{1}{2}$ ‰ vilde tvinge til en rationel Bebyggelse og Benyttelse. Det vilde ligeledes være let at nævne Eksempler paa, hvorledes den Slags Ejendomme ofte maa købes til meget høje Priser, undertiden rene Aagerpriser af de Forretninger, der har Brug for Pladsen. Saafremt man ved Grundværdistig-

ningsskatten umuliggjorde Spekulationskøb, vilde sådanne Tilfælde næppe mere finde Sted.

Gaar man til Byens Udkant, da vil Virkningerne af Grundskyldsbeskatningen heller ikke her være vanskeligt at erkende. Her skal kun tages et enkelt men ret typisk Eksempel: En Ejendom i Valby paa 6 ha, der henligger som ubenyttet Græsmark, — Resterne af en Bondegaard paa ca. 30 ha, der i 1881 blev købt for 70 000 Kr., — blev ved Vurderingen 1916 efter Overskyldraadets Revision ansat til 180 000 Kr. I 1918 blev Ejendommen solgt for 270 000 Kr., og faa Maaneder efter videresolgt af Køberen for 462 000 Kr. til en Mand, der formentlig ønskede en varig og sikker Pengeanbringelse. De 180 000 Kr. i 1916 repræsenterede en Værdi, som Jorden sikkert straks uden større Vanskelighed kunde udbringes til ved Salg til Arbejdere og Middelstandsfolk, der ønskede et Stykke Havejord med Mulighed for senere at kunne bygge deres eget Hus i Nærheden af Sporvogn. De 462 000 Kr. repræsenterer en Værdi, som Jorden ikke kan udbringes til til Brug i Øjeblikket, med mindre der skulde foreligge ganske særlige Forhold. Det er en Spekulationsværdi. Hvad er der nu socialt set sket ved den forudgaaende Spekulation og ved disse to Transaktioner. Der er for det første sket det, at værdifuld Byggegrundsjord i en Aarrække er holdt tilbage fra rationel økonomisk Anvendelse. Der er for det andet sket det, at de to Sælgere kan leve Resten af deres Liv i Velstand og Lediggang med hver 2—300 000 Kr. Formue, og det kan kun ske paa det øvrige Samfunds Bekostning. Det repræsenterer en Forøgelse af den sociale Ulighed. Endvidere betyder det sandsynligvis, at

Raadigheden over en betydelig Kapital er gaaet over fra dem, der leder den produktive Virksomhed til Folk, der staar udenfor, og det kan derfor betyde, at Kapitalen unddrages samfundsnyttig Virksomhed og forbruges. Der sker endvidere det, at Kapitalmagten repræsenteret ved den sidste Køber, eventuelt ved de Pengeinstitutter, som staar bagved som Prioritetshavere, er interesserede i at fastholde en Jordpris paa ca. 8 Kr. pr. m. Det vil sige, at Prisen efter Kloakanlæg og nødtørfte Vej-anlæg og med Rentetab meget let kommer op paa 18—20 Kr. pr. m², eller en Pris, der paa dette Sted sikkert vil umuliggøre Køb til Villabebyggelse, og tvinge til Højbebyggelse med deraf flydende kostbarere Gadeanlæg, længere Ventetid og kostbarere Byggesæt med flere uproduktive og bekostelige Mellemlid, end der er Tale om ved Villabebyggelsen, antagelig i hvert Fald et Terrainselskab, en Bygherre og en Husvært, som efter Tur er interesserede i at skrue Ejendomspris og Lejeværdi op til det højest mulige. Hvis man nu tænker sig, at der i 1916 var indført 2½ % Grundskyld og 1½ % Grundværdistigningsafgift, saa synes det givet, at ingen fornuftig Mand vilde tænke paa at anbringe Penge i Jord, naar der kun kunde regnes med en Brøkdels af Værdistigningen til Dækning af aarlig Grundskyld og Rentetab. De to Spekulationsomsætninger vilde ikke have fundet Sted, og den kunstige Opskrunding af Prisen vilde ikke være sket. Den oprindelige Ejer vilde staa overfor Valget imellem selv at fortsætte en haabløs Spekulation eller at realisere til de 180 000 Kr. med Fradrag af Grundskyldens Kapitalværdi, c: til en Pris af ca. 90 000 Kr. Og Arealet vilde da sandsynligvis være gaaet direkte over til Folk, der vilde tage Jorden

i Brug straks til Have og efterhaanden til Bebyggelse med Smaavillaer til den Pris. Disse Nybyggere, som nu vanskelig faar Jord til en rimelig Pris før udenfor Sporvognsendestationen, vilde man tillige yde den positive Fordel, at de vilde slippe for Bygningsskatter til et Beløb af op imod 1 % aarlig af Opførelsesomkostningerne.

Der synes da ikke at være nogen Tvivl om, at Grundskylden og Grundværdistigningsskatten i Byerne, baade i Centrum og i Periferien vil virke i Retning af at hindre Grundspekulationen og gøre det lettere for dem, der har Brug for Grunden, at komme i Besiddelse af den og fremme den økonomisk gode Anvendelse, vil virke til Fremme af Byggevirksomheden og en sundere Bebyggelse og bidrage til en Sænkning af Huslejen.

Der synes da heller ikke at kunne være Tvivl om, at Reformen maa bidrage til at hæve den reelle Arbejds løn samtidig med at ufortjente Indtægter og Formuer paa Enkeltmands Haand forsvinder, og at den ad begge disse Veje maa virke til, at Samfundets produktive Kræfter, baade Jord og Arbejde, bliver taget bedre i Brug.

Jordvurderingen i Danmark.

De foreliggende Grundskyldsforslag gør Spørgsmaalet aktuelt, om de Vurderingsregler og det Vurderingsapparat, der findes, giver Garanti for en god Vurdering, og om der kan anvises praktiske Metoder til under danske Forhold at naa til en ensartet og rigtig Ansættelse af Jordens Værdi.

Med Hensyn til Vurderingsreglerne, da er de i det store og hele blevet staaende uforandret fra forrige Vurdering. Man har ikke paa Grundlag af de Erfaringer, der i 1916 er gjort, fundet Anledning til at foretage væsentlige Forandringer med Henblik paa Vurderingen 1920, og i selve Grundskyldsforslagene har man kun paa et Par ganske enkelte Punkter fundet Anledning til at præcisere og ændre Reglerne. Dette gælder for det første med Hensyn til Fradrag for Forbedringer, hvor man har givet en positiv Regel om, at saadant Fradrag skal gives, for saa vidt Ejeren begærer det, for Forbedringer, der ikke ligger over 30 Aar tilbage, for saa vidt de endnu virker værdiforhøjende paa Ejendommen, og ikke udover Værdiforhøjelsen. I de tidligere Regler har man tillige opstillet den Begrænsning, at Fradrag kun gives, for saa vidt Bekostningen ikke kan antages at være vederlagt gennem forøget Udbytte af Ejendommen.

Dernæst er der med Hensyn til Brug, der anvendes til Skovdrift, givet en Regel om, at der her bliver at tage Hensyn til, hvad Arealet med den tilstedeværende Træbestand maa antages ved almindelig god Drift at kunne give i aarligt Udbytte. Det er en meget uklar Bestemmelse; Meningen maa formentlig være, at Træbestanden skal medregnes til Jordværdien.

Endelig har man ved en Bestemmelse, der ganske vist kun findes i det kommunale Grundskyldsforslag, men dog maa antages at ville blive optaget i Vurderingsreglerne ogsaa for Statsgrundskyldens Vedkommende fastsat, at den en Ejendom paahvilende Grundskyld og Grundværdistigningsafgift lades ude af Betragtning ved Vurdering af Ejendommens Grundværdi.

Det synes en ret selvfølgelig Regel, at selve Skatten ikke skal kunne formindske Udskrivningsgrundlaget, men den følges dog ikke mange Steder i Udlandet, og den er i hvert Fald nødvendig her i Landet, fordi de hidtidige Vurderingsregler udtrykkelig fastsætter, at der skal tages Hensyn til Tiendebyrden og til Skatter og offentlige Afgifter.

Men i det store og hele maa Vurderingsreglerne siges at være klare og brugelige til at arbejde efter, de kan sammenfattes i en enkel klar og praktisk Regel: Jorden skal ansættes til sin Værdi i Handel og Vandel (selvfølgelig under Hensyn til de Indskrænkninger i Brugsretten, som Lovene paalægger, f. Eks. Fredskovforpligtelse), og saaledes at al Landbrugsjord ansættes til Værdi, som om den hørte til en middelstor Bondegaard.

Med Hensyn til Vurderingsmyndighederne, da er Forholdet det, at den danske Lovgivning lægger Tyngdepunktet i Vurderingsarbejdet hos de kommunevalgte Vurderingsmænd, som ansætter Værdierne i Forening med den af Finansministeren udnævnte Vurderingsformand, og eventuelt kan foretage Ansættelsen imod dennes Protest.

Erfaringerne fra Udlandet tyder paa, at man faar den mest effektive og ensartede Vurdering ved at Tyngdepunktet lægges i den overordnede Ledelse af Vurderingsarbejdet, medens det paa den anden Side ogsaa er sikkert, at en hurtig Gennemførelse af Arbejdet, hvad der er en Betingelse for tilstrækkelig hyppige Vurderinger, kun kan naas ved at Arbejdet fordeles paa lokale Myndigheder. Erfaringerne her i Landet baade med Hensyn til Ejendomsskyld- og Jordvurderingen har afgjort peget i samme Retning: at man vel

opnaar en hurtig Tilendebringelse af Arbejdet, men at det er en Betingelse for Ensartetheden, at de lokale Myndigheders Arbejde kommer til at foregaa under en fast Overledelse.

Ejendomsskyldloven har imidlertid aabnet en Mulighed for Udvikling af en mere fast og ensartet Ledelse af Vurderingsarbejdet, idet den dels bestemmer, at Overskyldraadet sammenkalder Vurderingsformændene til et Møde, førend de almindelige Vurderinger paabegyndes, for at vejlede dem og senere, saa ofte det anser det for nødvendigt, dels bestemmer, at Overskyldraadet ikke blot kan afgøre Klagesager, men af egen Drift kan gribe ind for at undersøge og omgøre en Vurdering, der forekommer urigtig.

Denne Udvej er i stigende Grad blevet benyttet og ganske særlig nu ved den stedfindende Vurdering, efter at Overskyldraadets Medlemstal er blevet udvidet. For Landdistrikternes Vedkommende har man ladet foretage Forvurderinger i meget betydeligt Antal i alle Landets Skyldkredse, hvorefter Overskyldraadet ved Udvalg har berejst Kredsene, forhandlet med Vurderingsraadene og besigtiget de udtagne Ejendomme og kritiseret de foretagne Ansættelser for saaledes at tilvejebringe Ensartethed i Forstaaelsen og Anvendelsen af Vurderingsreglerne og Ensartethed i Vurderingsniveauet.

For Byernes Vedkommende har man ligeledes samlet Vurderingsraadene til Forhandling og med Udgangspunktet i Erfaringerne fra 1916 søgt at indarbejde ensartede Fremgangsmaader ved Vurderingen.

Det er klart, at man under disse Forhandlinger og Forarbejder til den nu stedfindende almindelige Vur-

dering har haft rig Lejlighed til at beskæftige sig med Spørgsmaalet om, hvorvidt det vil være muligt at naa til en titstrækkelig rigtig Ansættelse af Jordværdien, og hvilke tekniske Metoder og Hjælpemidler, der maa anses for at kunne føre til Maalet.

Jeg maa sige, at det praktiske Arbejde dels med Vurderingen 1916, dels med Forberedelserne til den nye Vurdering har bestyrket mig i den Mening, som ogsaa Udlandets Erfaringer maa lede til, at det er teknisk muligt at tilvejebringe en Jordvurdering, der er saa nær det rigtige, at man uden Betænkelighed tør bruge den som Grundlag selv for en meget høj Beskatning.

Jeg skal her kun komme ind paa det Omraade af Vurderingsarbejdet, som jeg særlig har haft med at gøre, nemlig Vurderingen i Byerne.

For at undersøge Vurderingen 1916 har man for Hovedstaden og en Række Provinsbyer kortlagt Ansættelsen pr. Kvadratmeter. Denne Undersøgelse viste de fleste Steder betydelige Uligheder og Fejl i Vurderingerne, navnlig for ubebyggede Arealer i Byernes Udkanter, hvor der var en Tilbøjelighed til at tage Hensyn til den øjeblikkelige Anvendelse til Landbrug eller Havebrug. Men denne Undersøgelse viste imidlertid samtidig, at disse Fejl og alle mere tilfældige Uligheder meget let lod sig erkende ved en saadan simpel Kortlægning af Værdierne.

Man har derfor ogsaa fra Overskyldraadets Side for Byernes Vedkommende søgt at fremskaffe Kopier af Matrikulkortene i saa stort Omfang, som det var muligt, og anbefalet Vurderingsraadene ved Vurderin-

gen at indføre de ansatte Værdier pr. m² paa disse Kort.

I Virkeligheden er en Sammenligning af Ansættelserne meget vanskelig uden en saadan Kortlægning. Det vilde derfor sikkert være af Interesse for Ejerne, naar Grundværdien bliver Genstand for Beskatning, om saadanne Kort blev udarbejdet overalt og gjort offentlig tilgængelige, fordi Klager over Ansættelsen sædvanlig bedst kan underbygges ved Sammenligning med Naboansættelser.

En saadan Kortlægning kan hjælpe til at undgaa Spring og lokale Uligheder i Ansættelsen. Men for at undgaa Uligheder, der tilsløres af jævne Overgange, f. Eks. mellem de ydre Bydele og den indre By, eller hvor Værdierne er stærkt varierende, kræves der andre Hjælpemidler. Vanskeligheden ved at vurdere Grundene i de gamle fuldt bebyggede Kvarterer i Byernes Centrum, hvor der ingen Grundsalg sker, er blevet saa ofte fremhævet, at jeg ikke behøver at gøre nærmere Rede for den. Vurderingen i 1916 syntes ogsaa mange Steder at være forkert, navnlig for de dyre Grundes Vedkommende. Blandt andet tydede Forholdet mellem Ejendomsskyldværdi, Jordværdi og Assurance paa, at dette sine Steder var Tilfældet.

Denne Vanskelighed kan imidlertid sikkert i det væsentlige overvindes ved Benyttelse af Lejeværdierne, som man i Ejendomsskyldsskemaerne faar fortrinlig Oplysning om.

Det er jo givet, at hvis man paa to forskellige Strøg har Bygninger med samme Bygningsværdi, da maa Forskellen i Lejeværdi under iøvrigt lige Forhold

tilnærmelsesvis være et Udtryk for Forskellen i Grundværdi. Ved at kapitalisere denne Forskel med en rimelig Rentefod, skulde man direkte kunne regne sig til Forskellen i Grundværdi. Nu vil man i enhver By have Kvarterer i Byens Udkanter, hvor der finder saa talrige Grundsalg Sted, at man med Sikkerhed kan fastslaa Værdien. Og vælger man sit Udgangspunkt i et saadant Kvarter og sammenligner Ejendomme med samme Bygningsværdi her og i et Inderkvarter, f. Eks. Byens Forretningsstøg, saa vil man altsaa ud fra Lejeforskellen kunne regne sig til Grundværdien i dette Inderkvarter.

Ved en saadan Sammenligning vil der selvfølgelig altid være en Række Fejlkilder, som det gælder at værne sig imod.

For det første gælder det selvfølgelig Valget af Rentefod. Naar der ikke skal tages Hensyn til Forskel i paahvilende Skat, vil det vistnok være rimeligt at regne med den effektive Rente af Kreditforeningspapirer, der jo netop for en væsentlig Del har deres Sikkerhed i Grundværdien. Men dernæst maa Bebyggelsen begge Steder repræsentere en normal, økonomisk god Anvendelse af Grunden, og det gælder baade med Hensyn til selve Bygningernes Indretning, med Hensyn til Benyttelsen og med Hensyn til Lejemaalene. Dernæst kan man naturligvis strengt taget kun tage Lejeforskellen som Udtryk for Forskellen i Grundværdi for Ejendomme af væsentlig samme Type og Alder. Selv for almindelige Beboelses- og Forretningsejendomme vil Vedligeholdelsesomkostninger, Administrationsudgifter og Risiko jo i nogen Grad være afhængig baade af Bygningernes Karakter og af Lejernes sociale eller kultu-

relle Niveau. Forskel i Beskatningsforholdene for Bygningernes Vedkommende kan ogsaa virke forstyrrende ind. Men er Ejendommene i disse Henseender ensartede, tør man sikkert gaa ud fra, at Bygningsværdi og „Bygningslejeværdi“ er den samme pr. bebygget Kvadratmeter for samme Byggehøjde, og at Forskellen i Lejeværdi skyldes Grunden. Endelig kan der i forskellig Grad være et Spekulationselement til Stede, som en Beregning, der bygger paa de faktiske Lejeværdier, selvfølgelig ikke tager Hensyn til.

Men disse forskellige Fejkilder er det muligt at tage Hensyn til og undgaa ved Valget af Ejendommene, eller i hvert Fald at vurdere deres Indflydelse.

Ved Beregninger, der omfatter et større Antal Ejendomme, tør man formentlig ogsaa gaa ud fra, at visse af disse Fejkilder bortelimineres i Gennemsnitsresultatet.

Til Kontrol med Vurderingen 1916 blev Beregninger, der i Hovedsagen hvilede paa de ovenangivne Grundsætninger, forsøgsvis gennemført for forskellige Gader i København og for Forretningsstrøget sammenlignet med en Beboelsesgade i en Række Provinsbyer.

Disse Beregninger gav, sammenlignet med Ansættelserne, ret overraskende Resultater, navnlig i forskellige Provinsbyer, hvor man i flere Tilfælde kom til de tre til firedobbelte Værdier af de af Vurderingsraadene ansatte i Byens Hovedgader. I Hovedstaden var Resultaterne i Almindelighed ikke saa stærkt afvigende fra Ansættelserne, men ogsaa her syntes der at være en forholdsvis altfor lav Vurdering af de egentlige Forretningsstrøg.

I enkelte Tilfælde, hvor der fandtes Salg af ubebygget Grund eller Salg til Nedrivning i de Kvarterer, der kontrolleredes, havde man den Tilfredsstillelse, at de beregnede Resultater viste Overensstemmelse med Salgspriserne.

Til Trods for at de behandlede Ejendomme kun kunde udtages paa Grundlag af de forholdsvis sparsomme Oplysninger, som Ejendomsskyldskemaerne giver, syntes Metoden altsaa at føre til Resultater, der laa meget nær det rigtige, og man maa da være berettiget til at vente gode Resultater, naar Ejendommene udtages paa Grundlag af det nøje Kendskab, som de lokale Vurderingsmyndigheder har til Ejendommene.

I og for sig er denne Fremgangsmaade kun en Metode til at aflæse den Værdibedømmelse af Beliggenheden, som Ejere og Lejere foretager ved Fastsættelsen af Lejen. Det er klart, at i samme Omfang som man sætter Vurderingsmændene i Stand til rationelt at aflæse den almene Værdibedømmelse, som finder Udtryk i Handel og Vandel, i Salg og Lejemaal og sætte denne i Stedet for det frie personlige Skøn, i samme Grad vil ogsaa Vurderingen vinde i Sikkerhed og Objektivitet. Selvfølgelig vil man dog aldrig helt kunne undvære det frie personlige Skøn, fordi Livets Mangfoldighed spotter alle Generalisationer.

De Erfaringer, der hidtil er indhøstet, synes altsaa at vise i hvert Fald for Byernes Vedkommende, hvor mange har været tilbøjelig til at mene, at Vanskelighederne vilde være størst, at det er muligt ved ret simple Midler at kontrollere Vurderingens Rigtighed, og at det derfor sikkert vil være muligt ogsaa her i

Landet at naa saa vidt med objektive Vurderingsmetoder, at der ikke levnes det fri Skøn med den Mulighed for Fejltagelser og subjektiv Vilkaarlighed, som det indebærer, større Spillerum, end at man med fuld Tryghed kan bygge en meget høj Beskatning paa Jordvurderingen.