

HUSLEJELOVENS GRADVISE AFLØSNING AF VÆRDISTIGNINGSSKAT

Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 13. Januar 1921

Af Jens Warming.

Efter Boligkommissionens just afgivne endelige Betænkning paaregnes der i det første Aar at skulle anvendes 135 Mill. Kr. til Opførelse af 9000 Beboelseslejligheder. Heraf menes kun en Tredjedel at kunne laanes paa normal Maade gennem Kreditforeninger osv., medens den anden Tredjedel skulde dækkes ved offentlige Tilskud til Nedskrivning af de abnormt høje Omkostninger¹⁾ og endelig Resten maa laanes paa ekstraordinær Maade, eventuelt fra Staten selv. De 45 Mill. Kr. til Tilskud bør selvfølgelig straks dækkes ved Skatter, og hvis de sidstnævnte 45 Mill. ikke kan laanes paa anden Maade, kan det altsaa i alt blive 90 Mill. Kr., der maa skaffes ved Skatter. Kommissionen, der tæller Medlemmer af alle politiske Partier, er enig om, at Pengene til de nævnte 9000 Lejligheder skal

¹⁾ 20 % fra Staten og 20 % fra Kommunen ÷ hvad der overstiger visse Maxima; man vil nemlig ikke støtte store Lejligheder med større Beløb end smaa, og man vil tvinge til Økonomi ved kun at betale Procenter af den rimelige Omkostning.

HUSLEJELOVENS GRADVISE AFLØSNING AF VÆRDISTIGNINGSSKAT

Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 13. Januar 1921

Af Jens Warming.

Efter Boligkommissionens just afgivne endelige Betænkning paaregnes der i det første Aar at skulle anvendes 135 Mill. Kr. til Opførelse af 9000 Beboelseslejligheder. Heraf menes kun en Tredjedel at kunne laanes paa normal Maade gennem Kreditforeninger osv., medens den anden Tredjedel skulde dækkes ved offentlige Tilskud til Nedskrivning af de abnormt høje Omkostninger¹⁾ og endelig Resten maa laanes paa ekstraordinær Maade, eventuelt fra Staten selv. De 45 Mill. Kr. til Tilskud bør selvfølgelig straks dækkes ved Skatter, og hvis de sidstnævnte 45 Mill. ikke kan laanes paa anden Maade, kan det altsaa i alt blive 90 Mill. Kr., der maa skaffes ved Skatter. Kommissionen, der tæller Medlemmer af alle politiske Partier, er enig om, at Pengene til de nævnte 9000 Lejligheder skal

¹⁾ 20 % fra Staten og 20 % fra Kommunen ÷ hvad der overstiger visse Maxima; man vil nemlig ikke støtte store Lejligheder med større Beløb end smaa, og man vil tvinge til Økonomi ved kun at betale Procenter af den rimelige Omkostning.

skaffes, og den stærkt stigende Arbejdsløshed stiller jo lignende Krav.

Spørgsmaalet bliver saa, hvorledes disse mange Penge skal skaffes. Da Boligkommissionen ikke var nogen Skattekommission, har man ikke ment sig forpligtet til at stille noget detailleret Forslag derom, men har dog fra forskellige Sider fremhævet visse af de forskellige Muligheder. Fra een Side peges der saaledes paa Tillæg til de progressive Indkomst- og Formueskatter ligesom efter Krigstidens Dyrtidslove, men de fleste sagkyndige her i Landet er dog vist enige om, at i alt Fald de højeste Satser allerede er saa høje, at de er skadelige for Erhvervslivet og Kapitaldannelsen¹⁾. Derimod er det muligt, at nogle af de Formaal, for hvis Skyld man har vedtaget de ekstraordinære Skattelove (der just er fornyet for et Aar), kan falde bort, saaledes Kornloven, der netop er beregnet at skulle give en Brutto-Udgift paa 90 Mill. Kr.; de fleste af disse Penge medgaar jo til Rugbrødets Billiggørelse (eller Rugprisens Opretholdelse), men skulde Problemet komme til at staa: billigt Rugbrød eller Boliger (eventuelt: billigt Rugbrød eller Arbejde til de arbejdsløse), vil der jo ikke være megen Tvivl hos de sagkyndige.

Dernæst har forskellige Grupper af Boligkommissionen peget paa Ejendomsskatter, og dette er jo

¹⁾ Altsaa rene Klogskabshensyn, ikke just Retfærdighedshensyn. For Københavns Vedkommende har jeg selv for nylig i Borgerrepræsentationen gjort et lille Forsøg paa at faa Skattetrykket flyttet lidt længere ned, jfr. Forhandlingerne S. 1547. Men da det kun drejer sig om ganske faa Vælgere, var der ingen Interesse for Sagen: derimod saa megen Forstaaelse af det berettigede deri, at Forhøjelser foroven sikkert kan betragtes som udelukkede.

ogsaa den Art af Skatter, som det ligger en Boligkommission nærmest at beskæftige sig med. Ejendomsskatter har jo ellers i mange Aar i alle Lande haft en stærkt aftagende Betydning, og med Rette. Navnlig er de mange Steder ophørt at være et „levende“ Led i Skattesystemet, som forhøjes og nedsættes efter Skattebehovet; man er glad ved at have arvet en høj Procent fra Fædrene, men man tør ikke forhøje Ejendomsskatterne. Sagen er den, at der tidligere var en vis Parallellisme mellem en Mands Ejendom og hans Indtægt, saa at en Ejendomsskat var en nogenlunde brugelig Form for en Indkomstskat; den store Købmand var en stor Grundejer, den lille Mester en lille Grundejer, Embedsmanden og Rentenyderen boede oftere i egne Huse osv. Men nu er der mange velstillede Folk, der boer til Leje, baade m. H. t. Bolig og Forretningslokale, og samtidig er der fremvokset en Kreds af erhvervsmæssige Udlejere med store Prioriteter og derfor med forholdsvis smaa Indtægter, saa at man ikke kan lade dem bære de Fluktuationer i Skatterne, som egentlig paahviler deres Lejere eller Pantekreditorer. Kun paa Landet og i de mindre Byer er noget af den gamle Parallellisme bevaret, saaledes at Ejendomsskatter endnu kan gaa an som et levende Led i Skattesystemet og faktisk bruges saaledes af de danske Landkommuner, jfr. nedenfor; men i de store Byer kan de ikke en Gang benyttes som Forbrugsskat overfor Boligforbruget, dels fordi de er meget udemokratiske, og dels fordi de rammer et Forbrug, som man i vore Dage med den klare Forstaaelse af Boligens kulturelle, moralske og hygiejniske Betydning netop ønsker at begunstige.

Kun i ganske specielle Tilfælde bør man i vore Dage anbefale nye Ejendomsskatter, og navnlig da Værdistigningsskatter. Fra georgeistisk Side vil man ogsaa ramme den gamle Jordværdi, men andre vil nøjes med at ramme Stigningen. Det er Ejerens ufortjente Indtægt, man vil beskatte paa en saadan Maade, at Lejeren og Boligforbruget ikke rammes, og her er der jo under Krigen opstaaet en ny Skattebasis, fordi nye Bygninger nu koster saa meget mere at opføre; Fremtidens Husleje maa jo være bestemt ved Fremtidens Bygge-Omkostninger, og derfor maa, naar Huslejeloven en Gang ophæves, Huslejen i de gamle Huse tendere henimod at svare til de nybyggedes, kun med Fradrag for Slid, gammeldags Indretning o. l. Venter man nu, at Fremtidens Pris- og Lønniveau vil ligge væsentligt over Niveauet fra 1914, foreligger der her en Skattereserve, som Finansministre og Finansborgmestre jo maa prise deres Lykke over at faa til Givende i en Tid, hvor Stats og Kommuner's Udgifter svulmer som aldrig før.

Værdistigningen falder i to Afdelinger, hvad der skyldes Prisniveauet, og hvad der skyldes, at Arbejdslønnen og andre Byggeomkostninger er steget stærkere end Prisniveauet. Selve Prisniveauets almindelige Stigning vilde ikke være nogen Fordel for Husejerne, hvis de ikke havde Prioriteter, thi naar de skal bruge deres forhøjede Indtægt, vil de møde en tilsvarende Fordyrelse. Men naar Prioriteterne bliver staaende, medens alt andet stiger, da vil Netto-Indtægten for Ejeren stige langt stærkere end Prisniveauet, saaledes at der foreligger et retfærdigt Grundlag for en Skat. Tager vi f. Eks. en Ejendom til en Værdi af 100 000 Kr. og med

Prioriteter paa 80 000 Kr., og regner vi med Fordobling af Prisniveauet, da er Ejerens Nettoformue vokset fra 20 000 til 120 000, medens han kun havde berettiget Krav paa den dobbelte Formue, altsaa 40 000; han levede af Renterne af de 20 000 og har naturlig Ret til Dyrtidstillæg i Forhold dertil, men heller ikke mere. Hvad han faar derudover, er direkte vundet paa Bekostning af Kreditorerne; vi kan for Danmark under eet regne, at Rentenydere af alle Arter før Krigen havde en Aarsindtægt af Renter paa mindst 200 Mill. Kr., og det har de fremdeles, men de burde have 400, ja efter det øjeblikkelige Prisniveau endog mellem 5 og 600 Mill. Kr., saaledes at der har været 3—400 Mill. Kr. til Raadighed til reel Forbedring af visse andre Samfundsklassers Indtægt, og da navnlig Prioritetsdebitorenes. Det allermest retfærdige vilde naturligvis være at skaffe Kreditorerne deres Indtægt igen, jfr. Prof. Westergaards Afhandling i dette Tidsskrift 1919·S. 145, altsaa at gøre Rentebeløbene uafhængige af Pengenes varierende Købeevne, men saa længe der ikke er etableret en praktisk Ordning af dette Problem, maa man nøjes med det næstbedste, at beslaglægge en Del af Debitorernes Fortjeneste.¹⁾

Ligeledes vilde det være det allermest retfærdige ud fra dette Synspunkt at behandle hver enkelt Husejer for sig, efter hvor store Prioriteter han faktisk har, saaledes at den rige med de smaa Prioriteter burde

¹⁾ Man indvender, at f. Eks. Sparekasserne har forhøjet deres Udlånsrente; jamen ikke ret meget af gamle Laan, og i Byerne betyder Laan fra Kredit- og Hypothekforeninger 6 Gange saa meget. Desuden er det mere sandsynligt, at Prisniveauet vil blive varigere end Renteniveauet.

behandles skaansomst; den fuldstændig gældfri burde jo strængt taget være helt fri, idet han burde have Dyrtidstillæg i Forhold til hele Ejendommens Stigning. Dette vilde imidlertid være overordentligt omstændeligt og upraktisk, og selv om den gældfri beskattes saaledes, at han i Forhold til Ejendommen kun faar samme Dyrtidstillæg som den gennemsnitlige Ejer, vil han dog være betydelig bedre stillet end Rentenydernes store Klasse, der slet intet Dyrtidstillæg har faaet. Der kan højst være Tale om ved Beskatningens nærmere Udformning at tage Hensyn til den Forskel i Prioritetsprocenten, der faktisk er mellem forskellige Grupper af Ejendomme; var dette ikke nok, kunde man jo slet ikke røre sig paa Beskatningsomraadet. Som Eksempel paa saadanne Forskelle kan nævnes, at efter Tabelværket om Prioriteter ved Ejendomsskyldvurderingen i 1909 var Prioritetsprocenten i København og Frederiksberg for Beboelsesejendomme 79 og for industrielle Ejendomme 39, i Provinsbyerne for de samme to Grupper henholdsvis 56 og 33, og endelig paa Landet for Landejendomme 43¹⁾. Statistiken son- drer desværre ikke mellem smaa Beboelseshuse til Eje- rens eget Brug, og Huse til Udleje; der er sikkert meget stor Forskel mellem disse to Grupper, saaledes at de nævnte 79 % for København maaske vilde op- løse sig i f. Eks. 50 % for Selvejerhusene og 85 % for større Lejehuse. Naar der er en saa stor Forskel mellem København og Provinsbyerne, som Tallene vi- ser, skyldes det sikkert netop dette Forhold; i Køben-

¹⁾ Da Statistiken bygger paa Ejendomsskyld-Værdien (- $\frac{1}{2}$ Besætning og Inventar) er Procenterne maaske lidt for høje.

havn bebos kun 5 % af samtlige Lejligheder af Ejeren, paa Frederiksberg 7 %, i Gentofte Kommune 43 % og i Provinsbyerne 31 %; ja i Byer under 4000 Indb. er Procenten endog 57 (1919). Ogsaa Forskellen indenfor Hovedstadens Skyldkredse tyder paa, at Kaserneerne har højest Procent; overfor 71 % for alle Arter af Ejendomme i hele Byen (uden Inventar og Bes.) staar Nørrebro, Vesterbro og Østerbro med 78, 75 og 74 %.

Imidlertid er der som antydet endnu et Synspunkt, hvorfra en Værdistigningsskat kan motiveres, og derudfra er det fuldt retfærdigt at ramme ogsaa de gældfri Ejere. Arbejdslønnen og dermed Byggeomkostningerne er steget stærkere end det almindelig Prisniveau, og da de fremtidige Indtægter af ældre Ejendomme vil blive bestemt ved Byggeomkostningerne for nye Ejendomme, kan selv en gældfri Ejer vente at se sine Indtægter stige stærkere end sine Udgifter. Man regnede i Efteraaret, at den reelle Arbejdsløn var steget ca. 20 %, ja fra Arbejdsgivernes Synspunkt endnu mere paa Grund af den kortere Arbejdstid, og selv om det ikke fuldt ud skulde lykkes Arbejderne at hævde det vundne reelle Fremskridt, gør man dog sikkert klogest i at regne med, at de kan beholde en Del. Ogsaa Raastofferne har været dyre, og hvis f. Eks. en Del af Kullet Overpris overfor andre Varer skulde blive varig, er der ogsaa her en Konjunktur-Avance for dem, hvis Huse er bygget under de gamle Kulpriser (der gaar 4—5 Tons Kul til Mursten, Cement osv. til en 2 Værelses Lejlighed). Derimod er der næppe Fare for, at den Fordyrelse af Byggeriet, som skyldes Forsinkelser og Uro, skulde blive varig.

Det er muligt, at der selv før Krigen har været

en lignende Solidaritet mellem Husejere og Arbejdere, saaledes at de gamle Huses Værdi steg hver Gang Arbejdslønnen steg. Med andre Ord: Foruden den kendte Værdistigning paa Jorden er der ogsaa en Værdistigning paa Bygningen, idet Arbejdslønnen gennem længere Perioder stiger stærkere end det almindelige Prisniveau, og der ikke hidtil i Byggefagene har været tekniske Fremskridt af væsentlig Betydning, som kan opveje dette¹⁾. Medens den, der f. Eks. bygger et Skib, maa være forberedt paa snart at skulle konkurrere med forbedrede Skibe, der er billigere i Anskaffelse eller i Drift, vil den, der bygger et Hus, snarere kunne vente, at Konkurrenterne er dyrere byggede, thi Arbejdslønnen udgør en dominerende Bestanddel af Byggeomkostningerne; ved Arbejdslønnens Stigning tænkes her dels paa den almindelige, dels paa den, der følger med vedkommende Bys Vækst. Ligeledes maa Materialerne, naar Byen vokser og de nærmeste Leveringsleder udtømmes, ofte hentes længere borte fra, saa at de bliver dyrere. Og skærpede Krav fra Byggelovgivningens Side vil fordyre Konkurrenterne, uden at der udvikler sig en tilsvarende Forskel i Huslejen. — Om en saadan Værdistigning virkelig er foregaaet, er vanskeligt at konstatere; i de sidste 30 Aar før Krigen var Huslejen i København steget ca. 20 % mere end Engrospriserne, hvilket navnlig skyldtes den Periode før Aarhundredskiftet, hvor Priserne faldt, men Lønnen steg. En Del af denne Stigning skyldes Grundværdierne, og en Del skyldes forøget Størrelse af Væ-

¹⁾ Maaske dog Krigen her som paa andre Omraader har givet Stødet til Fremskridt og Økonomi.

relserne, nyere Installationer (ogsaa i ældre Ejendomme), finere Udstyr og maaske dyrere Drift; men det er ikke usandsynligt, at der kan blive lidt tilbage til en Stigning paa Grund af det her omtalte Forhold.

Ud fra disse Betragtninger vil man overfor Lejehuse være paa den sikre Side, naar man tager en aarlig Skat paa Halvdelen af Forskellen mellem Fremtidens Leje og Lejen før Krigen. Halvdelen af Bruttolejen (i København ca. $7\frac{1}{2}\%$ af Værdien) svarer nemlig til 75% af Nettolejen (5%), og Prioritetsprocenten for Lejehuse er som nævnt ikke saa lidt over 75% . Ejeren beholder altsaa den ene Halvdel af Lejestigningen, dels til sine forøgede Omkostninger, derunder forøget Løn for sit eget Administrationsarbejde, og dels som Dyrtidstillæg til sine egne Renter af Ejendommen. Herved er man altsaa paa den sikre Side, fordi den gennemsnitlige Prioritering er højere, og fordi der ikke er taget særligt Hensyn til Byggeomkostningernes Stigning ud over Priseniveauet. Ejere, der har købt længe før Krigen, har desuden nydt godt af den allerede da foregaaede Prisstigning.

Det er imidlertid klart, at man ikke kan paalægge Husejerne en saadan Skat uden at give dem Adgang til at overvælde den paa Lejerne, og derved kommer vi til Spørgsmaalet om Huslejelovens gradvise Afvikling. De kender alle Problemet om de to Husleje-Niveauer, henholdsvis i de gamle og i de nybyggede Lejligheder; man kan nu regne, at $6-8\%$ af Byernes Lejligheder hører til de sidste. Efterhaanden som deres Antal stiger, og efterhaanden som Prisforskellen stiger, føles det som mere og mere uretfærdigt

og skadeligt, at nogle bor saa meget billigere end andre. Det er jo ofte ganske tilfældigt, hvem der bliver de lykkelige, som faar fat i en af de billige; og de der bor i de dyre, er ikke blot Folk, der har haft særlig godt Raad og derfor har skaffet sig en Lejlighed uden Hensyn til Prisen, men ogsaa Folk, der har været i særlig stor Trang for en Lejlighed. Ja nogle af de svageste Lejere har endog været særlig udsat for at maatte tage en af de dyre Lejligheder, idet Husværterne i de gamle Ejendomme har kunnet vælge og vrage mellem mange Efterspørgere og derfor ofte har foretrukket f. Eks. ældre, enlige Folk (bl. a. Pensionister fra Provinsen), eller nygifte, for børnerige Familier. Hertil kommer, at det Privilegium at bebo en af de ældre Lejligheder ikke er uden Ulæmpen, idet Visheden om let at kunne faa alt udlejet til gode Lejere gør Husværterne meget økonomiske med Hensyn til Vedligeholdelse o. Ign.; og denne Ulæmpen vil vedblive, selv om der begynder at blive ledige Lejligheder, idet Ledigheden — saa længe de to Huslejeniveauer bevares — vil koncentrere sig om de nye Lejligheder, medens de gamle, billige fremdeles vil være stærkt efterspurgte. Endvidere medfører de to Niveauer et Slags Stavnsbaand, idet Folk, der egentlig kunde ønske at flytte, maaske endog til en mindre Lejlighed, saa at den større kan overlades til mere pladsbehøvende, undlader dette, fordi den eventuelle nye Lejlighed vilde blive af de dyre. Ligeledes skal der være Mennesker, der gerne vilde bygge sig en Villa, som undlader dette, fordi de bor saa unaturlig billigt.

Hertil kommer, at der er haardt Brug for de Penge, som en Frigivelse kunde skaffe det offentlige. Endvi-

dere de Ulæmper, som altid knytter sig til en Regulering, baade Omgaaelser af Huslejeloven (vistnok navnlig for større Lejligheder) og Fejlgreb fra Nævnenes Side. Endelig det Forhold, at den lave Leje, paa en Tid hvor Indtægterne og alle andre Udgifter er steget, borttager den Spore til Økonomi med Pladsen, som Situationen desværre kræver.

Hermed er dog intet sagt til Forsvar for en snarlig Ophævelse af Huslejeloven; den er et nødvendigt Onde, og vil endnu en Tid vedblive at være det. Man maa finde sig i, at Nævnenes Kendelser undertiden rammer 5 eller 10 % ved Siden af, saalænge den frie og effektive Konkurrences mere fintmærkende Nivellement er suspenderet, idet man ellers maatte befrygte langt større Stigninger og langt større Forskelle mellem Lejen hos de mere og hos de mindre humane Husejere. Ikke mindst vilde en snarlig Tilbagevenden til fri Opsigelsesret skabe ganske utaaelige Tilstande, idet det kan være en virkelig Katastrofe at staa uden Lejlighed og maaske blive nødt til at opløse sin Husstand. Heller ikke kan jeg indrømme, at Huslejeloven hidtil har hæmmet Byggeriet, bortset fra de lige nævnte Villaer og maaske en vis Nervøsitet hos Bygherrerne overfor den hele Tvangssituation og overfor den Mulighed, at der paany vil komme en Tid med ledige Lejligheder, hvilket da særlig vilde ramme de dyre (modsat Byggeperioden før 1908, hvor Ledigheden ramte de gamle Lejligheder). Snarere har lige omvendt den Omstændighed virket stimulerende paa Byggeriet, at nybyggede Lejligheder har været de eneste, der frit kunde tage en høj Leje; de, der for enhver Pris vilde eller maatte have en Lejlighed, koncentre-

rede deres Efterspørgsel om de nye Lejligheder, og disse er derved utvivlsomt pressede op i et højere Niveau, end det ellers havde været muligt. Havde Lejen været fri, vilde der vel paa Grund af Trægheden i Huslejens Bevægelser have været nogen Forskel mellem nye og gamle Lejligheder, men dog væsentlig mindre end nu, og da Befolkningens Betalingsevne indtil for nylig ikke havde muliggjort Huslejen straks at stige op til det nye Omkostningsniveau, vilde Resultatet være blevet, at gamle Lejligheder var blevet noget dyrere end nu, nye Lejligheder noget billigere.

Faktisk var der jo i Fjor flere Byggeforetagender i Gang, end Arbejderne kunde overkomme, hvilket i alt Fald viser, at det Minus, som den hele Situation medførte for Privatbyggeriet, mere end opvejedes af Kommunernes og Byggeforeningernes Iver. Men den Tid er maaske ikke fjern, da man atter kan faa lidt Privatbyggeri i Gang, og da vil den omtalte Frygt for, at eventuel Lejeledighed særlig vil ramme de nybyggede Lejligheder, ventelig gøre Fortræd.

Man kunde nu tænke sig at vente med Indførelsen af den foreslaaede Værdistigningsskat, indtil man helt kan ophæve Huslejeloven. Men det vil sikkert være det klogeste, at lade den uundgaaelige Huslejestigning komme gradvis; Ulæmpene ved de to Niveauer er jo des større, jo større Forskellen mellem dem er, og navnlig er det uheldigt at stimulere Folk til at bruge en større Bolig, end Situationen tillader; under andre Forhold vilde det være mig en Glæde at stimulere til forøget Boligforbrug, jfr. mit Foredrag ved det nordiske, nationaløkonomiske Møde i Stockholm i Sommer;

men ikke naar den forøgede Plads vindes paa Bekostning af husvilde¹⁾).

Ogsaa Husejerne vil sikkert — naar de først har indset, at en Skat af denne Art vil komme — gøre klogt i at stille sig velvilligt overfor dens gradvise Indførelse, idet de derved dels vil opnaa lidt mere øjeblikkelig Husleje til sig selv, og dels en hurtigere Ophævelse af hele Huslejelovgivningen. Saa længe der ikke er vedtaget en saadan Skat, maa man være meget kneben overfor Grundejerns Krav om Lejeforhøjelse til Dækning af Dyrtiden, thi det vilde medføre en meget uheldig Prisstigning for Ejendomme, hvis man af en Lov om en rundelig Forhøjelse vilde slutte, at nu var Vejen banet til snart at give dem det hele. Ejendomme betales nu med noget mere, end de kan forrente, idet man med Rette venter, at Husejerne efterhaanden vil faa noget bedre Kaar; men de er dog langt fra steget i Forhold til Prisniveauet, og heller ikke i Forhold til Landejendomme, sikkert netop fordi man ikke venter at faa Lov til at indkassere hele Stigningen. Og ligeledes vil Huslejelovens fuldstændige Ophævelse sikkert være nærmere, naar Lejerne kan se, at deres forøgede Byrder ikke blot kommer Ejerne til Gode, men hele Samfundet. Hvis man ikke tror paa en stedsevarende Hus-

¹⁾ Indtil for nylig kunde man endvidere henvise til, at Huslejestigningen helst maatte komme, medens Arbejderne havde gode Kaar, og inden de havde vænnet sig til at bruge deres forøgede Indtægt paa anden Maade. Den store Arbejdsløshed har nu svækket denne Betragtning, og man maa beklage, at Politikerne ikke for længe siden har haft Mod til at indføre denne Skat. I Stedet kan man dog henvise til, at det i forskellige Henseender er blevet og vil blive billigere at leve. Og den nedenfor foreslaaede Skat vil for en Arbejder kun betyde 1 % af hans Indtægt.

lejelov, er Beskatningen den eneste Form, hvorunder Lejerne via Statens eller Kommunens Kasse kan bevare noget af den nuværende Billighed.

Jeg skal nu gaa over til de Indvendinger, der har været rettet mod den foreslaaede Værdistigningskat. Man er først kommet med alle de Argumenter, som fra gammel Tid anvendes overfor Huslejeskat og alle andre Ejendomsskatter, som kan overvælttes paa Huslejen. Foran under Omtalen af Ejendomsskatternes aftagende Betydning nævntes saaledes, at de er udemokratiske og rammer et ønskeligt Forbrug. Disse Grunde vilde ogsaa for mig være fuldstændig afgørende, hvis Skatten skulde ramme de fremtidigt byggede Ejendomme, thi i saa Fald vilde den være medbestemmende for Fremtidens Husleje. Men da Skatten kun skal opkræves af de gamle Huse, er det jo kun i en kort Overgangstid, at den overhovedet vedrører Lejerne som saadanne; saasnart man er kommen til Ro efter Huslejens Frigivelse, vedrører Skatten Ejerne, og dem alene. Det er træffende bleven sagt, at ligesaa lidt, som man kan kalde det Rugbrødsskat, naar Tilskudene til Rugbrødets Billiggørelse falder bort, lige saa lidt kan man kalde det Huslejeskat, naar Huslejen i alle Lejligheder igen kommer til at svare til Byggeomkostningerne (jfr. den gamle Sætning, at en Vares Pris ikke beror paa Produktions-, men paa Reproduktionsomkostningerne).

Dernæst siger man, at det er ganske tilfældigt, hvordan Folk for Tiden bor, thi paa Grund af Bolignøden kan man ikke flytte. Folk kan altsaa komme til at betale „Huslejeskat“ af en stor Lejlighed, skønt

de inderligt gerne vil flytte til en mindre. Dette er rigtigt, men uvæsentligt.

Endelig indvender man, at man ikke kender Fremtidens Prisniveau; det er muligt, at dette bliver saa lavt, at Huslejen atter maa ned igen, hvis man nu tillader den at stige mere end højst nødvendigt. Hertil kan svares, at det er højst usandsynligt, at den fremtidige Husleje ikke kommer til at ligge noget højere end hvad Nævnene nu tillader, saa en vis mindre Forhøjelse kan man rolig tillade. Man maa for Tiden paa saa mange Omraader indrette sig efter det sandsynlige, og skal man have en Forhøjelse, er det bedre at den kommer gradvis, især naar andre Skatter saa kan holdes lavere. Skatten kan desuden indrettes saaledes, at den let kan gaa ned igen.

Fornuftige Lejere i alle Samfundsklasser har da ogsaa forlængst sluttet sig til Tanken. Men selvfølgelig sidder der ogsaa rundt om i de gamle, billige Huse en Mængde Lejere, som ikke er villige til at opgive et Gran af deres nuværende privilegerede Stilling, og da de ufornuftige jo som Regel raaber højest, er det lykkedes at skræmme Politikerne, saa at der ikke hidtil er vedtaget noget. Det maa meget beklages, at Lejerne har vist saa ringe Solidaritetsfølelse overfor de husvilde; thi hvis denne Tanke var bleven gennemført f. Eks. for et Aar siden, vilde der i dette Øjeblik have været betydeligt flere Lejligheder i Gang, til Gavn baade for de husvilde og for de arbejdsløse. Lejerne havde her haft en Mulighed for at give et Bidrag til Bolignødens Aihjælpning for de svage, daarligt organiserede, og ofte meget ulykkeligt stillede husvilde. Maa-ske Arbejdsløsheden nu vil hjælpe Sagen paa Gled; i

1917—18 viste det sig, at Arbejdsløsheden var en mægtig Forbundsfælle for Bolignøden, saaledes at der bevilgedes stærkt forøgede Beløb til Byggeriet. Saadan vil det sikkert atter gaa; de arbejdsløse er jo mange og godt organiserede, men medens man i 1917—18 havde stor Pengeoverflod, saa at man let kunde laane Kapitalerne til Byggeriet, maa en Del deraf nu skaffes ved Skat¹⁾. Navnlig vil de arbejdsløse bedst kunne afvæbne den Indvending mod fortsatte Ofre for Byggeriet, at de daarlige Tider vil formindske Boligforbruget, navnlig ved at formindske Indvandringen fra Land til By. Jeg agter ved en anden Lejlighed udførligt at imødegaa denne Betragtning²⁾, og ønsker derfor her kun at udtale, at der maa sørges for jævnt Arbejde Aar efter Aar til Arbejderne i Byggefagene, baade for deres egen Skyld, og fordi de ellers vilde blive spredte for alle Vinde, saa at man ikke har fagdannede Folk (og Material-Fabriker) nok, naar der atter kommer Liv. En af de varigste Følger af det ringe Byggeri i København efter 1908 var netop, at man ikke havde Svende nok, da den næste Byggetravlhed begyndte.

Jeg gaar nu over til en Række specielle Princip-Spørgsmaal vedrørende den foreslaaede Værdistignings-skat, og først, om den skal tilfalde Stat eller Kommune. Kommunerne har hidtil ofret mest for Bolig-

¹⁾ Eller Tvangsloan. I saa Fald helst paa Indtægten, da det delvis vil virke som Tvangsopsparing. Tvangsloan paa Formuen vil blive dækket ved Uddrag af Banker og Sparekasser, Salg af Obligationer m. m., hvilket vil være meget generende for Pengemarkedet. Naar det i Forvejen er konstateret, at Bankerne ingen Penge har, bør man ikke tvinge dem til alligevel at skaffe Penge.

²⁾ Jfr. Borgerrepræsentationens Forhandlinger for 27. Januar 1921.

sagen og egner sig ogsaa bedst til at føre Kampen mod Bolignøden; det vil derfor være rigtigst at lade hver af dem forvalte det meste af, hvad der opkræves indenfor deres Grænser. Dog vil jeg foreslaa, at Staten faar f. Eks. en Tredjedel, navnlig til Anvendelse i Forstæder udenfor de større Kommuner Grænser; det er jo ofte det naturligste, at Byen vokser paa den Maade, men Forstadskommunen vil som Regel selv have alt for smaa Indtægter af denne Kilde. Ogsaa andre Byer med særlig livlig Udvikling vil behøve en Forstærkning af Statsmidler, men som Hovedregel bør Staten anvende sin Andel i eller i Nærheden af de Kommuner, hvorfra Pengene stammer.

Og Pengene bør kun anvendes til Boligformaal; en Indtægt, der skyldes en saa tilfældig og speciel Konjunktur som dette, bør ikke benyttes til Nedsættelse af de almindelige Skatter. Foreløbig vil Provenuet sikkert helt medgaa til Tilskud; men saasnart man føler sig tryk for, at Prisfaldet er standset, bør Boligbyggeriets Rentabilitet som tidligere i det væsentlige hvile i sig selv, og Pengene frigøres da til anden Anvendelse. De bør da opspares til et Fond med det Formaal at finansiere Boligbyggeriet, navnlig for at dette kan foregaa mere uafhængigt af Pengemarkedet; Tilgangen af Kapital til Boligbyggeriet foregaa nu meget ujævnt, fordi andre Erhverv interesserer Bankerne stærkere; kun naar disse Erhverv ikke efterspørger Kapitalen, faar Bankerne større Beløb til overs til Boligbyggeriet, men dette er meget skadeligt for Boligforsyningen (jfr. det omtalte Foredrag ved det nordiske, nationaløkonomiske Møde i Stockholm i August 1920). Desuden er det jo i Virkeligheden til Gavn for samt-

lige Erhverv, hvis en saa stor Faggruppe som Byggefagene og alle dermed sammenhørende Fag faar stabil Beskæftigelse og dermed stabil Købeevne overfor andre Erhverv.

Pengene skal naturligvis ikke anvendes til kommunale Boliger alene, men ogsaa som Tilskud eller Laan til Byggeforeninger og private Bygherrer. Som andre Formaal, navnlig naar den akute Bolignød er overstaaet, kan nævnes Fremme af Haveby-Bevægelsen og Nedrivning af gamle Kvarterer samt Laan til Beboere af Ejendomme, der kan købes til Andelsejendom.

Et vigtigt Spørgsmaal er det dernæst, om ogsaa Villa-Ejere skal betale Værdistigningsskat, eller mere almindeligt de, der bor i eget Hus, og de, der driver Forretning i egen Ejendom. Man har foreslaaet at fritage Villaerne, fordi mange i Krigsaarene har været nødt til at købe en Villa til en abnormt høj Pris for derved overhovedet at faa en Bolig; de sidder altsaa paa Forhaand for en meget høj Husleje, og efterat Ejendomsskyldvurderingen i 1920 nogle Steder har accepteret disse Købesummer som Vurderingsgrundlag, har yderligere baade disse Købere og alle andre saadanne Ejere faaet Forhøjelse af deres Ejendomsskat, deres Formueskat og maaske af deres Indkomstskat (hvis Værdien af egen Bolig sættes højere). Det maa imidlertid haabes, at de nuværende urimelige Formueskatter ikke bliver varige, og desuden er Forhøjelsen af de nævnte Skatter ikke noget særligt for Selvejere¹⁾; ogsaa Ejeren

¹⁾ I hvert Fald ikke i Længden; rent øjeblikkelig er Vurderingen af mindre Huse fulgt hurtigere med end af større.

af en Lejekaserne maa betale højere Formueskat, naar Vurderingen forhøjes, og det er dog billigt sluppet at skulle betale Skat af Boligens forhøjede Lejeværdi (→ forhøjede Omkostninger) fremfor som Lejeren at skulle betale hele den højere Leje. En almindelig Fritagelse af Selvejere vilde virke meget tilfældigt og gøre et vilkaarligt Indtryk. Derimod kan jeg anbefale en administrativ Nedsættelsesret overfor Folk, der har maattet købe i den dyreste Tid¹⁾, og endvidere at Skatteprocen-ten sættes lidt lavere end ellers, højst $\frac{2}{3}$ af den almindelige. Dels bør man ud fra almindelige Bolig-synspunkter begunstige den lave Bebyggelse; dels er disse Huse som Regel lavere prioriterede (dog ikke Byggeföreningshuse), saaledes at selve det principielle Udgangspunkt fører til lavere Skat; og dels falder en forholdsvis stor Del af Værdien paa Grunden, saaledes at den særlige Værdistigning paa Bygningen betyder mindre.

Hvorledes Skellet saa i Praksis skal drages mellem Ejendomme og Lejligheder med fuld og med delvis Skat, kan omtvistes. Gaar man efter den til ethvert fremtidigt Tidspunkt gældende faktiske Tilstand, om en Lejlighed er udlejet eller beboet af Ejeren, sætter man en Præmie paa, at alle der har Raad, hurtigst muligt køber det Hus, de bor i, eller et andet. Gaar man efter den faktiske Tilstand ved Lovens Ikraft-træden, vil det virke ganske tilfældigt; den der under Dyrtidens og Brændselsnødens Tryk har udlejet sin Villa og lejet en mindre Lejlighed, vil saaledes blive

¹⁾ Saavel for Villaer som for større Huse; der har jo ogsaa været betalt Overpris for de sidste, naar man derved fik Adgang til en ledig Lejlighed.

ramt haardere end den, der har haft Raad til at blive boende. Det vil da sikkert være rigtigst at drage Grænsen efter Husets Størrelse, f. Eks. om det kun indeholder een Lejlighed eller maaske to; eller f. Eks. give Moderation for een Lejlighed i hvert Hus.

For Forretningsejendomme gør delvis de samme Hensyn sig gældende; de er lavt prioriterede og har i den indre By en forholdsvis lav Bygningsværdi. Men da de i Stedet i Aarenes Løb har haft en særlig Værdistigning paa Grunden, og da Krigskonjunkturerne har været dem særlig gunstige, vil det næppe være rigtigt at beregne en lavere Skatteprocent.

Det næste Princip-Spørgsmaal er, om det bør være en frivillig Sag for Kommunerne, om de ønsker denne Skat, eller om den skal være obligatorisk, enten i alle Kommuner eller overalt, hvor der har været nedsat Huslejenævn, d. v. s. i alle Købstæder undtagen Storehedinge, Hasle og Aakirkeby, og i 343 Landkommuner eller Dele af saadanne, d. v. s. godt hver fjerde af disse. Fra de smaa Byers Side indvender man mod en obligatorisk Skat, at de ikke har Brug for saa mange Penge til Boligbyggeri. Det er ogsaa rigtigt, at hvor over Halvdelen af Borgerne er Selvejere, vilde det ofte været ret unaturligt, om Kommunen byggede Huse til Udleje; men Pengene kan jo ogsaa anvendes til Udlaan til private Bygherrer, og det er der Brug for i alle Byer, som ikke stagnerer. Og med en frivillig Ordning er der Fare for, at Loven især benyttes i de større Byer, og at Byggeriet derfor koncentreres endnu mere i disse end allerede sket; og dermed vilde følge en stor Befolkningstilstrømning. Da Skattelovene af 1903 tillod Købstæderne at beslaglægge de Beløb,

hvormed Statens Ejendomsskatter nedsattes, var der 30 af de 73 Byer, som undlod dette, og det var navnlig af de smaa Byer, hvor saa mange af Borgerne er Husejere; de større Byer, hvor der er langt flere Lejehuse, gjorde derimod næsten alle Brug af Loven. Denne Gang drejer det sig om større Beløb, saa at det vilde gøre et meget vilkaarligt Indtryk, om nogle Byers Grundejere fik Lov at beholde hele Værdistigningen, medens Nabobyernes maatte betale Skat; og den Tredjedel af Skatten, som efter det foregaaende skulde tilfalde Staten, kan i hvert Fald ikke være frivillig.

Det socialdemokratiske Mindretal i Boligkommissionen, der har foreslaaet at skaffe Penge til Byggeri ved visse nærmere specificerede Skatter, foreslaar, at hvor Kommunen ikke selv gør Brug af disse Skatters Provenu, skal det overgaa til Staten til Boligformaal. Dette forekommer mig at være en meget sund Tanke; de Byer, hvor Boligbyggeri er ganske overflødigt, kan da lade være; men da Kommunens Status forbedres, naar den selv anvender Pengene, vilde der komme en gavnlig Stimulans til at sprede Byggeriet og dermed Befolkningen over alle de Byer, hvor der kan skaffes den Erhverv. Jeg vilde dog mene, at Stimulansen fik den mest passende Styrke, naar man nøjedes med at foreskrive, at $\frac{2}{3}$ af Provenuet skulde indbetales til Staten, medens den sidste Tredjedel da enten kunde indgaa i Kommunens almindelige Kasse eller slet ikke blive opkrævet. Herved kommer der ogsaa en smuk Overgang til Landkommunerne, hvor jeg, som det straks skal blive nærmere forklaret, vil foreslaa en Beskatning svarende til $\frac{1}{4}$ af Lejehusenes.

I øvrigt kunde Skatterne blive opkrævet med samme

Procenter i Provinsbyerne som i Hovedstaden. Vel er Prioritetsprocenterne som før nævnt lavere, men dette skyldes sikkert navnlig, at der er saa mange Selvejere (jfr. at Prioriteringen er lavest i de smaa Byer), og da Selvejere (eller smaa Huse) efter mit Forslag kun skal betale $\frac{2}{3}$ af andre, vil der af sig selv komme det rette Forhold mellem de forskellige Byer.

Gaar man endelig ud til Landkommunerne, gælder det i endnu højere Grad, at der ikke er Brug for Penge til lokalt Byggeri; dog vilde en lille Stimulans i den Retning være gavnlig, da Indvandringen til Byerne ofte netop skyldes, at de unge, der vil giftes, ikke kan faa nogen Lejlighed paa Landet, eller i alt Fald kun en meget daarlig¹⁾. Men Grundejerne i Byerne vil selvfølgelig spørge, hvorfor de skal betale Værdistigningsskat, og Landmændene være fri. Dernæst har man fra flere Sider med Styrke hævdet, at Byrderne ved at skaffe Boliger ikke skal hvile paa Byerne alene; dels er det netop for en stor Del Landdistrikternes Fødselsoverskud, som der skal skaffes Boliger til i Byerne, og dels vil den By, der energisk gaar i Spidsen med at bygge, derved opnaa at suge Folk til sig fra andre Kommuner; derfor bør de Penge, som gennem Staten anvendes til Boligbyggeri, delvis komme fra Landet. Det maa erkendes, at det principielle Udgangspunkt for Værdistigningsskatten ogsaa gælder paa Landet: Ejendomsværdierne er steget, endda stærkere end i Byerne, men Prioriteterne er uforandrede. Imidlertid gør en Række særlige Forhold sig

¹⁾ Jfr. S. 13—15 i min Afhandling om Boliglovgivning i det af Indenrigsministeriet udgivne Værk om Danmarks Sociallovgivning.

gældende, som ikke tillader saa høj en Beskatning som i Byerne. Prioritetsprocenten for Landejendomme er kun halvt saa stor som for Lejehuse i København, hvilket allerede fører til halvt saa stor Beskatning. Den fra Byggeomkostningernes Stigning hidrørende særlige Værdistigning er af flere Grunde (og ligesom Værdistigningen paa Jorden) ikke saa stor, og vejer mindre til, fordi Bygningerne udgør en mindre Del af en Landejendoms Værdi; ja det er endog muligt, at den slet ikke kan mærkes i den samlede Ejendomsværdi, fordi denne bestemmes ved den internationale Konkurrence¹⁾. Dernæst er Skattesystemet paa Landet saaledes indrettet, at de kommunale Ejendomsskatter allerede er steget ret stærkt under Krigen, nemlig fra 21 Mill. Kr. i 19^{13/14} til 40 Mill. i 19^{18/19}, medens de i Byerne kun er steget fra 11 til 14 Mill. Kr.²⁾. Hertil kommer det politiske Moment, at Kornlovene har været meget mildere end Huslejelovene, bl. a. fordi Modsætningen Producent-Forbruger af Landbrugsprodukter ikke er saa direkte og personlig som Modsætningen Ejer-Lejer; Ejendomsværdierne er derfor steget langt stærkere paa Landet end i Byerne, hvor man øjensynlig er forberedt paa en Beskatning el. Ign. Hvis derfor Titelen paa dette Foredrag ændredes til Kornlovens Afløsning af Værdistigningsskat, vilde den blive ret besynderlig, og

¹⁾ Jordværdien skulde altsaa relativt synke. Dette forudsætter, at de toneangivende (prisbestemmende) Konkurrenter ikke har en tilsvarende Stigning i Omkostningerne, eller at den der ligger længere tilbage. Se i øvrigt L. V. Birck: Ejendomsskatter S. 199 og flere andre Steder.

²⁾ At Personskatterne til Gengæld er steget mindre, er dog ikke uden Betydning for Ejendomsværdierne.

indførte man en ligesaa høj Skat som i Byerne, maatte den før omtalte Dispensationsregel for dem, der har købt i den dyre Tid under Krigen, bringes stærkt til Anvendelse. — Ud fra alle disse Betragtninger mener jeg altsaa at kunne tilraade, at Landejendomme rammes med en Fjerdedel Skat mod Byernes Lejehuse, og Byerne kan ikke med Rette klage over denne Forde­ling; Skatten skulde helt tilfalde Staten til Boligfor­maal, eventuelt paa Landet.

Det sidste Principspørgsmaal om Lovens Omraade gælder de bymæssige Bebyggelser paa Landet. Forstæder til Købstæder bør behandles saa nær som muligt i Overensstemmelse med Købstaden, da Ejen­domsværdierne sikkert følges. Ogsaa de større Sta­tionsbyer bør stilles lige med Købstæderne. Men for de mindste Stationsbyer bør der for hvert enkelt Til­fælde træffes en Afgørelse under Samvirken mellem lokale og overordnede Myndigheder, saaledes at Land­ og Købstadordningen danner Ydergrænserne for, hvad der kan vedtages; der skal bl. a. tages Hensyn til Huslejelovgivningens Effektivitet, til Behovet for flere Boliger, til de lokale Skatteforhold og til Muligheden af at drage en naturlig Grænse overfor de tilstødende Landejendomme; her, hvor Kommunens største Del er rent agrarisk, vil det saaledes aldrig kunne forsvares at lade Stationsbyen betale en Særskat til den alminde­lige Kommunekasse.

Jeg gaar dernæst over til at omtale de Former, hvorunder en Værdistigningsskat kan opkræves; der er flere gode Former, som jeg kan acceptere, men dog en, som jeg særlig skal anbefale. Der kendes fra før Krigen to Hovedformer, Omsætningsskat eller Skat efter

periodisk Vurdering, der atter kan kombineres med Inddeligen Aarsafgift eller Kapitalafgift en Gang for alle. En Omsætningsskat har været paa Tale i den Tid under Krigen, da der paa Grund af den store Pengerigelighed var livlig Spekulation i Ejendomme til stærkt stigende Priser, men da Handelen stilnede af, tabte denne Skatteform Interesse; den egner sig heller ikke til at forberede en Afløsning af Husleje-loven, da det kan vare mange Aar, inden en Ejendom kommer i Handelen, og den maatte derfor i alle Fald suppleres med andre Former. Under de nuværende Forhold kunde man endvidere tænke sig at indarbejde Skatten i en almindelig Formuestigningsskat. Som en for den nuværende Situation speciel Form kan fremdeles nævnes, at en svensk Regeringskommission har foreslaaet en Skat paa Stigningen i Ejendommens Netto-Indtægt, idet der paa et autoriseret Skema hvert Aar skulde aflægges specificeret Regnskab. Dette synes dog for indviklet, idet hvert Regnskab kritisk maatte gennemgaas, ligesom Aarets Udbytte vilde variere efter Hovedreparationer o. l.

Da imidlertid det, der for Øjeblikket især motive- rer en Værdistigningsskat, den almindelige Prisstigning, er fælles for alle Ejendomme, og virker omtrent ens paa dem alle, er der en Mulighed for at undgaa en speciel Vurdering af den enkelte Ejendoms Stigning; kender man deres Værdi eller deres Husleje paa et givet Tidspunkt, kan man beregne en fælles Stignings- procent for dem alle og tage Skat derefter. Naar For- holdene er kommet til Ro efter Krigen, saa at denne fælles Stigningsprocent kan fastslaas med tilstrækkelig Sikkerhed, vil det utvivlsomt ogsaa i de fleste Tilfælde

være den mest praktiske Form ganske simpelt at bygge paa Ejendomsskylden og tage en Skat paa f. Eks. 1 eller 2 % af Ejendomsværdien efter Vurderingen af 1916. Men naar det fremtidige Prisniveau ligger i den Grad i det uvisse som nu, kan Procenten ikke endelig fastslaaes, og man bør derfor søge et Grundlag, der mere automatisk eller elastisk følger Pris- og Huslejeniveauet op eller ned; et saadant Grundlag gives for alle udlejede Lejligheder, idet man kan tage en vis Del af Forskellen mellem den gamle Husleje og den faktiske fremtidige, nemlig Halvdelen, som tidligere nærmere motiveret.

Mit Forslag gaar da ud paa, at det foreløbig tillades Husejerne at forhøje Lejen med indtil 30 % over det nugældende mod at afgive Halvdelen af Stigningen til det offentlige; de allerede tilladte 20 % virker som skattefrit Minimum, og der betales kun af de faktiske Forhøjelser derudover. Efterhaanden som man vinder Klarhed over, om den fremtidige Husleje under frie Forhold kommer til at ligge højere, kan man saa forhøje de 30 % og tilsidst helt frigive Huslejen (naar en passende Reserve af ledige Lejligheder forefindes), stadigt saaledes at Halvdelen af den faktiske Forhøjelse betales som Skat. En Hovedfordel ved denne Skatteform er, at den indeholder et klart Princip for den fremtidige Udvikling, og derved giver dem, der køber eller sælger Ejendomme, den sikrest mulige Basis for deres Beregninger; den til selve Prisniveauet knyttede Usikkerhed kan ingen for Tiden blive helt fri for, men paa denne Maade reduceres den stærkt, idet det offentlige overtager en betydelig Del af Risikoen. Fikserer man straks en Skat, bærer Køberen hele Risikoen for

Prisfald, og har hele Chancen for Prisstigning. Som en Ejendommelighed ved denne Skatteform kan nævnes, at man tvinger den Husejer, som vil forøge sin Indtægt med en vis Sum, til at forhøje Huslejen med det dobbelte, saaledes at man skrider lidt hurtigere frem mod Udjævningen af de to Huslejeniveauer, end ved de hidtidige Tillæg til den gamle Husleje af Hensyn til forøgede Omkostninger; men den særligt humane Husejer, som vil skaane sine Lejere eller enkelte af dem, forskaaner dem ogsaa for Skatten. Overgangen til det nye Huslejeniveau kan derfor ske paa en individualiseret og derfor særligt skaansom Maade, ligesom en eventuel senere Nedsættelse af Huslejen gaar lettere, naar det halve gaar af i Skatten. Ligeledes vil denne lette Adgang til Nedsættelse af Skatten gøre det muligt at give samme Fortrinsret som til andre Skatter; kun naar der virkelig kan opnaas forhøjet Leje, opkræves Skatten, og dette kan ikke skade Prioriteterne.

Man har mod denne Skatteform indvendt, at det var to af hinanden ganske uafhængige Spørgsmaal, hvad Husejeren bør have mere i Leje til Dækning af sine Omkostninger, og hvad det offentlige trænger til til Byggeriet. Fra Lejerens Synspunkt hører de to Ting imidlertid i Praksis nøje sammen, da de bestemmer, hvad han i alt skal betale; og fra det offentliges Synspunkt bør Spørgsmaalet ikke være, hvad det trænger til (thi der er andre Skattemuligheder), men hvad denne Skattereserve indeholder, d. v. s. hvad der bliver til overs af den Leje, der i Fremtiden vil være rimelig, naar Ejeren har faaet sin retmæssige Part. Og alt dette beror paa det fremtidige Prisniveau; bliver det

højt, bliver baade Ejerens retmæssige Part og det offentliges retmæssige Rest stor; bliver det lavt, bliver begge smaa; det eneste man paa Forhaand kan udtale sig om, er netop, hvor stor Andel hver af dem skal have. Derfor er det ogsaa ganske urigtigt, naar forskellige af de Forslag om Udjævning af de to Huslejeniveauer, der har været fremme, gaar ud fra, at denne Udjævning skal hvile i sig selv, d. v. s. at der netop skal paalægges de gamle Lejligheder en saa høj Afgift, at den kan muliggøre Nedsættelse af nybyggede Lejligheder til det samme Middel-Niveau. De Tilskud, Byggeriet kræver paa Grund af Muligheden for, at de nybyggede Huse senere skal konkurrere med billigere Nybygninger, skal i hvert Fald skaffes; og hvis der snart indtræder Tryghed for, at der ikke kommer yderligere Prisfald, kan de inddrages, saa at der ikke bliver Brug for store Beløb. Men netop hvis Prisfaldet bliver lille, er der en stor Værdistigning at beskatte, saa at der bliver Midler til helt andre Boligformaal. Omvendt hvis Prisfaldet bliver dybt og langvarigt, saa at der i flere Aar bliver Depression og Mismod; da kan de til Folketilvæksten fornødne Boliger ikke ventes skaffede uden ved vedvarende Tilskud, men Værdistigningsskatten kan ikke give noget videre, saa at man ogsaa maa ty til andre Skatter. Det beror altsaa paa Prisniveauet, om „Udjævningen“ skal give Over- eller Underskud, men Overskud er dog mest sandsynligt.

Dernæst har man indvendt mod den foreslaede elastiske Skatteform, at det offentlige ikke kan være sikker paa at faa de paaregnede Beløb, da meget beror paa, hvor energisk Husejerne vil benytte Retten til at forhøje indtil 30 %. Dette beror atter paa, hvor

tilfreds de er med de allerede tilladte Forhøjelser, idet disse jo fungerer som skattefrit Minimum¹⁾): jeg vil antage, at de 20 % over 1914, der fremhæves i den gældende Huslejelov, af de fleste Ejere føles som saa knebent, at de næsten helt vil gøre Brug af Retten til at skaffe sig 15 % til, selv om det koster Lejeren 30 %. Men hvis det nu af Boligkommissionens Flertal foreslaaede Tillæg paa 10 % til den skattefrie Forhøjelse gennemføres, og man derefter vedtager en Skat i den foreslaaede Form, vil mange formodentlig slaa sig til Ro, saa at Skatten ikke vil indbringe noget videre; i begge Fald vil der desuden være Vanskeligheder med fleraarige Kontrakter. Vil man i en Situation med 30 % skattefrie Forhøjelse (hvilket dog er for stort et skattefrit Minimum) have sikre Indtægter til Stat og Kommune ad denne Vej, maa man derfor bruge en anden Form, enten kort og godt over det hele udskrive 15 % paa Huslejen eller paalægge en tilsvarende Ejendomsskyld. Det første vil være det nemmeste, fordi det harmonerer godt med Huslejeloven, og fordi man som Regel umiddelbart af Huslejekontrakten kan beregne den enkelte Lejers Andel; men en Ejendomsskyld vil være det retfærdigste, og ad Aare skal det antagelig alligevel ende dermed. Den prakti-

¹⁾ Udenlandske Love om Værdistigningsskat har ofte et skattefrit Minimum. Vor egen Lov af 1910 om Jernbaneskyld gav de første 10 % fri, men dette ophævedes 1919. I det foreliggende Tilfælde vil de allerede tilladte 20 % Lejestigning ogsaa i Længden kunne være et passende skattefrit Minimum, der motiveres med, at det ikke gaar an at gaa saa højt som Halvdelen af Bruttolejens Stigning, selv om dette principielt er det rigtigste; til Trods for, at Værdistigningens Aarsag i dette Tilfælde virker ret ens for alle, kan de konkrete Forhold variere saa stærkt for de forskellige Ejere, at der maa gives et Spillerum (eller Procenten maa nedsættes).

ske Forskel mellem Huslejeskat og Ejendomsskyld beror paa den Faktor, hvormed man ved Ejendomshandler multiplicerer Lejen; i Følge det Tabelværk, Statistisk Departement har udgivet om Ejendomsskyldvurderingen af 1916 (se S. 29*), varierer Forholdet mellem Vurdering og Husleje i København for de vigtigste af Statistikens Grupper mellem knap 13 og godt 16, og naturligvis endnu mere for de enkelte Ejendomme. For Provinsbyerne kommer hertil yderligere Forskelle, fordi de gamle Ejendomsskatter er lavere og forskellige, og fordi Huslejekontrakterne er forskellige; i nogle Byer betaler Lejerne saaledes den indvendige Vedligeholdelse. Det spiller altsaa en ret stor Rolle, om man vælger det ene eller det andet Grundlag, og da en høj Husleje i Forhold til Ejendomsskylden maa betyde store Udgifter, inden Netto-Lejen (d. v. s. Renten af saavel laant som egen Kapital) fremkommer, vil det ikke være rigtigt at beskatte efter Brutto-Lejen, naar det kan undgaas. Skat direkte efter Huslejen vil desuden ramme den Lejer særlig haardt, som i Forvejen af en energisk Ejer er presset saa højt op, som det er muligt at komme for Nævnene.

Man kunde endelig indvende mod den foreslaaede elastiske Skatteform, at Tanken altsaa er, at Husejerne først skal have Halvdelen af de 30 %, d. v. s. med de hidtidige 20 % i alt 35 %, og saa senere Halvdelen af hvad yderligere Stigning Fremtiden maatte bringe; men hvis de 35 % er nok (og Prisniveauet ikke fremdeles stiger), hvorfor saa overhovedet give dem mere? Jo Husejerne har under den akutte Bolignød en Række meget betydelige Fordele, som efterhaanden falder væk; de har intet Tab paa ledige Lejligheder, næsten intet Tab

paa usolide Lejere (thi hvor skulde de flytte hen, hvis de blev sagt op), og meget smaa Vedligeholdelsesudgifter. Efterhaanden som de ad Aare faar normale Tab og normale Udgifter, maa de derfor have Dækning i Form af højere Husleje; desuden har den hidtidige Huslejelovning kun givet dem Dyrtidstillæg for deres Administrationsarbejde, ikke for deres Renter af Ejendommen, jfr. § 6 „Tillæg for Stigningen i Driftsudgifter, derunder passende Vederlag for Ejerens eget Arbejde ved eventuel Beregning af Rente af den i en Ejendom indestaaende Kapital skal Nævnet gaa ud fra Ejendommens Værdi under normale Forhold“.

I Provinsbyerne vil den foreslaaede Form virke lidt mildere end i København, fordi Lejen som Helhed allerede er steget lidt stærkere, saa at der er mindre at vinde ved en Frigivelse¹⁾. Fra Februar 1916 til November 1919 var den gennemsnitlige Stigning 15 % i Hovedstaden og 33 % i Provinsbyerne, ja 46 % i Byer under 4000 Indb.; Forskellen menes at hidrøre fra, at Nævnene blev sidst nedsat i de smaa Byer, og er derfor maaske senere formindsket lidt, idet Reglen om 20 % i Loven af 1919 ikke kan have betydet saa meget i Provinsen. En lignende Forskel fremkommer mellem de Ejendomme, hvor Ejeren mest energisk har udnyttet Huslejeloven, og de Ejendomme, der er paa mere humane Hænder. Dette beror dog paa, om den nye Lov tager sit Udgangspunkt i 1914, 1916 eller 1921, og dette bør atter bero paa, hvor man har den

¹⁾ Endvidere fordi Lejen vistnok er lidt lavere i Forhold til Ejendomsværdien (jfr. ovenfor om Skatterne og Kontrakterne), og fordi der er flere Selvejere.

mest egale Leje; bortset derfra er det jo mindre væsentligt, om man siger 50 % over 1914 eller 30 % over 1920 (hvilket dog er 36 %, hvis 1920 allerede er steget 20 %). Det hævdes fra meget sagkyndig og nævnsvenlig Side, at Huslejen nu er mindre egal end i 1914; vel var der den Gang en Del „Efternølere“, d. v. s. humane Værter, som ikke havde forhøjet saa meget som de kunde; men nu er der nogle „Forløbere“, som har opnaaet mere Stigning end den almindelige, og desuden har de mange forskellige Nævn haft forskellig Praksis. Man kunde ogsaa tage den faktiske Leje i 1916, Aaret for den første Huslejelov, hvilket har den Fordel, at der for dette Aar foreligger statistiske Indberetninger baade ved Folketællingen og Ejendoms Skyldvurderingen, saaledes at Lejen kan dokumenteres for hver enkelt Ejendom. Men en helt ny Ansættelse af Lejen maa fraraades, selv om intet af de foreslaede Udgangspunkter er helt tilfredsstillende; den eksisterende Nævns-Institution maa hellere leve sin Tid ud, end at man skulde forsøge noget helt nyt. Tager man Udgangspunktet saa langt tilbage som 1914 eller 1916, og tillader 50 % Stigning, vil den samlede Leje altsaa blive mest retfærdig for den enkelte Lejer, idet den senere Ujævnhed navnlig vil mærkes paa det offentliges Part af den sidste Stigning. Skulde der være Fare for, at denne Part derved bliver for lille, kunde man give den supplerende Bestemmelse, at der mindst skulde betales som af Selvejere (og at Beløbet straks kunde overvæltet paa Lejen, selv om der er lang Opsigelse).

Foretrækker man straks at benytte Ejendomsskylden, bør det være efter Vurderingen af 1916 som mest

egal; derved bliver de senere dyre Nybygninger af sig selv fri. 15 % af Huslejen vilde svare til 1,1 % af Ejendomsværdien, naar Huslejen regnes til godt 7 % af denne. Foretrækker man direkte at ligne 15 % paa Huslejen, maa der ligeledes sættes en Dato som Grænse mellem de gamle Huse, der skal betale, og de dyrt byggede, der skal være fri; eller maaske flere Datoer, saa at man ved en Skala af Skatteprocenter kunde danne en jævn Overgang. For denne Skatteform har det været foreslaaet at variere Procenten efter Lejlighedernes Størrelse, men dette er et demokratisk Blændværk; slap de smaa Lejligheder med 10 %, medens de store fik 20 %, og blev den endelige Stigning ved Huslejens Frigivelse f. Eks. 50 %, vilde de smaa Lejligheder til den Tid faa 40 % til, medens de store nøjedes med 30. Det har ogsaa været foreslaaet at ramme Forretningslokaler særlig haardt, idet disse i lang Tid har haft en Monopolstilling og betinget særligt gode Indtægter.

Hvilken Form man end bruger, maa der gives en Række Detailbestemmelser, f. Eks. om Adgang til gennem Nævnene at faa den paagældende Leje reguleret, hvis den af særlige Grunde (f. Eks. Slægtskabs- eller Forretningsforhold mellem Ejer og Lejer, Benyttelse af Forpagter som Mellemand, usædvanlige Kontraktbestemmelser, Centralvarme osv.) afviger fra det normale; men Principet bør være saadan, at der bliver saa faa Tilfælde som muligt, der skal undersøges. Efter den foreslaaede elastiske Skatteform maa den Ejer, der ikke har udnyttet den nugældende Forhøjelsesret, saaledes have Adgang til skattefri Forhøjelse gennem Nævnene, med fornødne Kauteler for den offentlige Interesse, da

Ejer og Lejer jo her er solidariske. Rene Defraudationer maa der ogsaa træffes Bestemmelser imod. En Lettelse for Nævnene vilde det være, om Overførelse til Lejeren af den indvendige Vedligeholdelse blev fikseret som svarende til en vis Procents Lejeforhøjelse. Der kunde endvidere være Tale om en særlig høj Skat, naar man fik Nævnets Tilladelse til en særlig stor Forhøjelse. — Fra Grundejerside har man foreslaaet, at Skatten skulde opkræves hos Lejeren; men dette vilde være upraktisk; det vilde betyde, at der fremdeles var Forskel mellem gamle og nye Lejligheder, idet Lejeren maatte betinge sig en lavere Leje, hvor han tillige skulde betale Skat.

Naar saa det fremtidige Pris- og Lønniveau ligger mere afklaret for os, maa Spørgsmaalet om Skattens Form tages op til endelig Afgørelse. En Skatteform, hvor Ejeren maa kræve den dobbelte Forhøjelse af, hvad han selv ønsker, og hvor det offentlige er interesseret i et højt Lejeniveau, kan kun have sin Berettigelse i en Overgangstid. Man kan saa enten fikserer Skatten som en Grundbyrde, hvilende paa visse ældre Ejendomme og uafhængig af Omvurderinger og Nybygninger (Nedrivninger?), eller søge en Form, hvor Skatten fremdeles kan variere op og ned efter Prisniveauet; om det sidste kan anbefales, beror bl. a. paa, om Ejendomsskyld-Vurderingerne kan gøres bedre og navnlig mere ensartede.

Overfor Selvejere eller smaa Huse bør der som før nævnt anvendes noget mildere Regler end overfor Lejehuse, og Maalet blev angivet at være højst $\frac{2}{3}$ Skat. Man kunde tænke sig at lade ansætte en Lejeværdi for hver enkelt, men det er bedre at benytte en

bestaaende Vurdering, nemlig Ejendomsskylden. Hvis man da vil anvende en elastisk Skatteform, der automatisk følger Priseniveauet, maatte man beskatte Stigningen fra den ene Vurdering til den næste; men dels vilde det da under de bevægelige Forhold vare lovlig længe, inden Skatten blev effektiv, og dels er netop Vurderingen af 1920 saa uensartet, at det ikke vilde være retfærdigt. Man maa da foreløbig fiksere en Skat, svarende til de 15 % Huslejeværdi; da denne var lig ca. 1,1 % Ejendomsskyld, maa Skatten altsaa være ca. 0,7 % (efter Vurderingen af 1916; tages de 15 % af den forhøjede Husleje — 1920 —, maa det være lidt mere, naar man bruger en saa gammel Vurdering).

Paa Landet vilde man paa samme Maade komme til en Ejendomsskyld paa 0,3 %, men her kunde der maaske være Grund til i Stedet at tage en Jordskyld paa henimod den dobbelte Procent, navnlig hvis de større og middelstore Stationsbyer behandles efter Byreglerne. Ved Vurderingen i 1916 udgjorde i Landdistrikterne under eet Jordværdien 55 % af Ejendomsskyldværdien, og denne Procent varierer forholdsvis lidt fra Amt til Amt, nemlig kun mellem 46 (Frederiksborg) og 62 (Randers); en lignende Forskel findes mellem Husmandsbrug og Gaarde, henholdsvis 52 og 69 %. I Byerne derimod er Forholdet mellem Grund- og Bygningsværdi saa forskellig for de forskellige Grupper af Ejendomme (City-Ejendomme, høje Beboelseshuse, Villaer osv.), at det vilde virke meget vilkaarligt at bruge Grundværdien; thi Fordelen ved Priseniveauets Stigning beror paa hele Ejendomsværdien. Det vilde ogsaa i Byerne virke ret ejendommeligt at bruge dette Grundlag, naar alle dyre, nybyg-

gede Huse skulde være fri. I øvrigt vil jeg senere komme tilbage til dette Spørgsmaal.

Med Hensyn til Skattens Provenu kan oplyses, at i 1916 var den samlede Lejeværdi af alle Beboelseslejligheder og Forretningslokaler i København, Frederiksberg og Gentofte 112 Mill. Kr., og i Provinsbyerne ca. 55 Mill. Kr. 15 % heraf er 17 og 8 Mill. Kr., men af Hensyn til Ejerlejlighederne, der betyder mest i Provinsen, maa man snarere regne med 16 og 6 Mill. Kr. Paa Landet vil en Ejendomsskyld paa 0,3 % give 11 Mill. Kr., hvis de sædvanlige Fradrag respekteres, men fra Stationsbyerne skulde der jo komme mere, og ikke alle de sædvanlige Fradrag vil være berettigede i dette Tilfælde. Paa den anden Side vil den elastiske Skatteform give noget mindre, hvis Husejerne ikke udnytter Loven helt. I alt skulde der saaledes indkomme henimod 33 Mill. Kr.

Set i Forhold til de 336 Mill. Kr., som Indkomst- og Formueskatten er beregnet at indbringe Staten efter Ligningen for Skatteaaret 19²⁰/₂₁, er dette jo kun en ringe Sum, og dette forklarer maaske den ringe Interesse, Politikerne hidtil har vist Sagen. De 336 Mill. er tilmed betydelig mere end man har regnet med, saa maaske Statskassen foreløbig uden videre kan præstere, hvad Boligbyggeriet behøver. Finansloven regner kun med 206 Mill., saa selv om Statsregnskabet ikke fuldt vil vise 336 Mill. (uerholdelige Beløb og Forskel mellem Skatteaar og Finansaar), er det muligt, at der bliver mere til overs, end Kornloven og Kul-købene kræver.

Men de 33 Mill. Kr. vil antagelig efterhaanden stige, og de 336 falde, og dermed vil Interessen sik-

kert stige; og det er værd at mærke sig, at intet af de 4 store politiske Partiers Repræsentanter i Boligkommissionen har udtalt sig bestemt imod til syvende og sidst at lægge Beslag paa denne Skattereserve. De 33 Mill. Kr. vil stige, efterhaanden som Huslejen yderligere maa frigives, i Byerne maaske til 2 à 3 Gange saa meget. Men de 336 Mill. vil falde, dels fordi Indtægterne synker med Konjunkturerne, og dels fordi man af Hensyn til Nationens Økonomi maa over paa Skatteformer, der ikke hindrer Kapitaldannelsen saa stærkt, men snarere rammer dem, der plejer at forbruge hele deres Indtægt. Det gør mange af dem, der bor til Leje, og uden en Særskat paa de gamle Lejligheder betvivler jeg meget, at der kan skaffes Midler nok til de kommende Aars Boligbyggeri. Det maa erindres, at Kapitaldannelsen i Danmark ikke før Krigen var stor nok til det normale Boligbyggeri, og at der er store Lande, der trænger langt mere end Danmark til de Kapitaler, der muligvis bliver til overs paa Verdensmarkedet. Jeg gaar derfor ud fra, at de kommende Overvejelser om en samlet Skattereform ogsaa vil tage denne Værdistigningsskat op.

Tanken om denne Skat begyndte i snævrere Kredse for ca. 3 Aar siden, og for ca. 2 Aar siden laa den i den Grad i Luften, at mange uafhængig af hinanden fremsatte eller indsendte Forslag derom, mest i Form af Udjævning, saa at Huslejen i de nye Huse kunde nedskrives med de Beløb, hvormed den blev forhøjet i de gamle. Der er fremdeles i alle Samfundsklasser mange, der har stor Sympati for Tanken, dels paa Grund af dens iøjnefaldende Retfærdighed, og dels fordi Boligbyggeriet trænger til Pengene. Hertil kom-

mer, at Huslejens Frigivelse vil trænge paa, navnlig naar der begynder at komme ledige Lejligheder, men intet politisk Parti tør frigive Huslejen paa en saadan Maade, at det bliver en Milliardgave til Husejerne. De før nævnte 22 Mill. af Byerne vil kapitaliseret blive en halv Milliard; de endelige Skattebeløb maa-
ske 1 eller $1\frac{1}{2}$ Milliard. Der er jo endog dem, der er bange for at give Husejerne den Halvdel af Huslejestigningen, som selv jeg mener er deres med Rette.

Det sidste Spørgsmaal, der staar tilbage, er dette, om man ikke ved en almindelig Reform af Ejendoms-
skatterne kunde beslaglægge tilstrækkeligt af den fore-
liggende Værdistigning. Fra georgeistisk Side betragter man saaledes Situationen som en gunstig
Lejlighed til at gennemføre deres Ideer om en særlig
Skat paa Jordværdien; thi medens Indførelsen deraf
ellers vilde ramme Ejeren som en Formue-Konfiskation,
kan man nu under Husjelovens Herredømme give
ham Ret til at overvælte Skatten paa Lejeren. For-
skellen mellem Jordværdiskatten og den her foreslaaede
Skat vilde da være den, at de forskellige Ejendomme
ramtes forskelligt; City-Ejendomme og lave Huse i
Byernes Udkanter har ringe Bygningsværdi i Forhold til
Grundværdien, men de høje Lejekaserner omvendt;
Ejerne af de sidste vilde altsaa blive ramt meget skaan-
somt af Jordværdiskatten, men Ejerne i City og i Villa-
Kvartererne haardt. Hvis Maalet saa skulde være det
samme Provenu, maatte de sidstnævnte rammes meget
haardere end efter den her foreslaaede Skat, og der
blev derfor alligevel en Formue-Konfiskation; men Ka-
serne-Ejerne vilde slippe billigere, saa at de vilde faa
en vis Part af den før omtalte Milliardgave, naar Hus-

lejen helt frigives. Og hvis man for at undgaa Konfiskationen vilde nedsætte Skatte-Procenten, vilde der blive endnu mere Grund til at tale om en Milliard-Gave til Kaserne-Ejerne. I begge Fald vilde det sætte meget ondt Blod, at nogle Ejere behandles helt anderledes end andre; og ligeledes vilde det fra Lejernes Synspunkt se meget vilkaarligt ud, at nogle ved den omtalte Overvæltning fik en procentvis langt større Forhøjelse end andre¹⁾. Ved Huslejens endelige Frigivelse vilde dette dog udjævnes, idet Markedet vilde føre til samme Stigning over det hele; de, der skaanedes i første Omgang, vilde faa saa meget des mere Forhøjelse til sidst.

Det er naturligvis fristende for Georgeister at kunne gennemføre deres Idéer uden at ruinere en bestemt Samfundsklasse. Men naar man saa i Stedet forærer visse Borgere en halv Milliard, er jeg alligevel bange for, at Henry George fra sin Grav vilde sige noget lignende som Grundtvig skal have sagt, at han var glad ved, at han ikke var Grundtvigianer. Georgeismens Hovedtanke er at beslaglægge den ufortjente Berigelse, og det vidner om en underlig Mangel paa Bevægelighed, naar man vil blive staaende ved at beskatte den Art Værdistigning, som Fortiden kendte, men ikke den ganske tilsvarende Værdistigning, som de sidste Aars Konjunkturer har medført. Mærkeligt nok har de faaet en Del Lejere med sig, skønt det jo er ganske midler-

¹⁾ Ogsaa Fordelingen mellem dyre Butiker i Stuen og billigere Boliger i Etagerne vilde virke meget vilkaarligt, navnlig i Forhold til nærliggende Boliger paa billigere Grunde. En proportional Fordeling af Ejendommens Skat efter de enkelte Lejligheders Leje vilde ganske forrykke Forholdet udadtil.

tidigt, at visse af dem derved vinder noget for sig selv; i Længden gaar de Husejernes Ærinde og skader sig selv, fordi det offentliges Provenu af Skatten bliver mindre. Men Ordet Jordskyld har jo her i Landet faaet en vis Magt over Sindene.

Hvis man troede paa Georgeismens sociale Velsigelser, var det noget andet. Men for Boligsagen vil en kraftig Beskatning af denne Art snarest gøre mere Fortræd end Gavn. Rent øjeblikkelig vil det nok tvinge nogle af de nuværende Jordspekulanter til at sælge deres Jord, men i Længden vil det betyde, at det private Initiativ trækker sig tilbage fra den nyttige Opgave at forsyne Byggegrunde med Veje og Kloaker; hvis Spekulationsfortjenesten derved falder bort, maa i alt Fald den almindelige Fortjeneste være saa meget des større, thi Risikoen er stor. Noget lignende gælder selve Byggeriet.

Ogsaa andre almindelige Reformers af Ejendomsskatterne kunde naturligvis glide lettere igennem i en Situation som denne. Ejendomsskatter er jo et meget vanskeligt Omraade at bevæge sig paa, fordi de eller deres Nuancer let kapitaliseres og gaar over i Ejendomsværdierne, saa at den øjeblikkelige Ejer mærker Forandringen saa meget des stærkere. Ordet „Gamle Skatter er gode Skatter“ passer derfor bedst paa Ejendomsskatter, og som før nævnt egner de sig ikke længere til at være et levende Led i Skattesystemet. Men naar der foreligger en Værdistigning af saa mægtige Dimensioner som i de sidste Aar, kan man jo lettere røre sig, idet det nok kunde forsvares at berøve den ene Ejer et Par Procent mere af Værdistigningen end den anden.

Jeg har selv, før de sidste Aars Tanker om den særlige Værdistigningsskat kom frem, haft Interesse for en Reform af de kommunale Ejendomsskatter i København; de bør lægges mere over paa Grundværdien og de bør kunne følge Prisniveauet bedre end hidtil; ogsaa en Del af de gamle Fritagelser er forældede, og en almindelig Værdistigningsskat har mange jo længe ønsket. I Provinsbyerne gør lignende Forhold sig gældende, men i mindre Stil, da Ejendomsskatterne som Helhed er meget lavere. Den Slags moderate Reformer, med nogenlunde lignende Skatteprocenter som hidtil, bør man benytte Konjunkturerne til at gennemføre, og de vil i alt Fald være bedre end intet. Men jeg vil meget advare imod at lade disse Reformer gaa ud over saadanne moderate Grænser, saa at man for deres Skyld maa give Afkald paa noget af den her foreslaaede Værdistigningsskat. Thi hvis dette f. Eks. for nogle Ejendomme vilde betyde, at man har beslaglagt 10 % af, hvad Værdistigningsskatten egentlig skulde indbringe, men for andre 30 %, maatte man muligvis over hele Linien betragte de 30 % som optagne, saa at det vilde formindske det samlede Provenu af de to Skatter¹⁾. Det foreliggende ekstraordinære Skattegrundlag udnyttes bedst ved at gaa lige løs paa det, men skal det bruges til Skærmbredt for andre Reformer, gaar der Svind i det. Det vil da blive som med Georgeismen, der lader Ejeren beholde Halvdelen af den Milliard, Samfundet er i sin gode Ret til at inddrage.

¹⁾ Vedtages Værdistigningsskatten med 30 % skattefrit Minimum, kan man dog maaske se bort fra andre samtidige Skattereformer.