

SKATTERNES INDFLYDELSE PÅ EJENDOMSPRISERNE

AF K. J. KRISTENSEN

SIDEN 1932 er der tilgået Over-Skyldrådet og Statens Ligningsdirektorat indberetning om alle tinglyste ejendomsoverdragelser, og på grundlag af de indberetninger, der angår salg i almindelig fri handel er der foretaget opgørelse af salgspriserne for de forskellige ejendomsgrupper og vurderingssummerne for de solgte ejendomme for at belyse vurderingsniveauets forhold til handelsværdien indenfor de forskellige vurderingsområder til kontrol med vurderingens ligelighed.

For de større vurderingsområder, de fleste amtsskyldkredse og de større byskyldkredse vil allerede et enkelt års salg give tilstrækkeligt materiale til en nogenlunde sikker belysning af disse forhold, men går man ned til mindre vurderingsområder — de enkelte vurderingskredse indenfor en amtskyldkreds, eller til de enkelte kommuner, er salgenes antal så ringe, at man kun ved at sammenfatte salgene for flere år under samtidig hensyntagen til stedfundne forskydninger i priser og vurderinger kan få tilstrækkeligt grundlag for en sådan undersøgelse, men erfaringen viser iøvrigt, at selv et ret begrænset antal salg af de mere fremherskende ejendomstyper sædvanligvis giver ret god vejledning, antagelig fordi det enkelte salg i almindelighed sker på grundlag af en række købstilbud, ligesom køberen i forvejen har set på flere tilsvarende ejendomme og forhandlet om priserne, således at hver enkelt salgspris kan betragtes som resultatet af en række tilbuds- og efterspørgselspriser.

En sådan sammenfattende opgørelse er for de enkelte landkommuner foretaget for årene 1932 til 1939 for landejendomme, der — med udeladelse af gårde over 12 tdr. hartkorn — er opdelt i almindelige bøndergårde med 1—12 tdr. hartkorn og landbrugshuse med mindst 1 hektar jord.

I disse 8 år har prisniveauet for landbrugsejendomme været ret konstant. Den usikkerhed, der kunne knytte sig til forskellig tidsfordeling af salgene i de enkelte kommuner, kan derfor ikke antages at have nævneværdig betydning, og den forskydning i de solgte ejendommers art, som stærkere prisbevægelser kan give anledning til, kan heller ikke have gjort sig gældende i større omfang. Ved sammenfatningen er salgene for årene 1932—35 med henblik på benyttelsen til vejledning og kontrollen med 8. alm. vurdering henført til prisniveauet i 1936 efter den gennemsnitlige prisbevægelse for hele landet aflæst efter den stedfundne forskydning i forskellen mellem salgs-

priserne og vurderingen i 1932 for de solgte ejendomme, medens vurderingen for de solgte ejendomme er henført til vurderingsniveauet i 1936 efter den i hver enkelt kommune stedfundne procentvise ændring i vurderingssum og grundværdi pr. td. hartkorn for henholdsvis bøndergårde og landbrugshuse, idet der ved vurderingen 1936 skete en omfattende regulering af vurderingsniveauet i de forskellige vurderingskredse og kommuner.

For de tre år 1937—39, hvor vurderingsgrundlaget var vurderingen 1936 og prisforskydningerne forsvindende, er salgsmaterialet benyttet uden korrektion af denne art.

Disse opgørelser kan foruden til den kontrol med vurderingernes ligelighed, der har været deres hovedformål, også benyttes til belysning af forskellige andre forhold, der er af vurderingsmæssig og almindelig økonomisk interesse, og blandt andet synes de at måtte kunne give nogen vejledning med hensyn til det ofte diskuterede spørgsmål om skatternes betydning for ejendomsværdierne.

Som bekendt er der en ret betydelig ulighed i den kommunale beskatning både med hensyn til forholdet mellem ejendomsbeskatning og personbeskatning og med hensyn til udskrivningens størrelse i forhold til ligningsgrundlaget, og antagelig har disse uligheder i størstedelen af dette tidsrum været forholdsvis større end senere efter at udligningen af de sociale udgifter og oprettelsen af den fælleskommunale udligningsfond har bidraget til at udjævne uligheden. Det er nærliggende at undersøge, om forskellighederne i den kommunale beskatning giver sig udslag i ejendomspriserne og i vurderingerne, således som disse lader sig belyse af de nævnte opgørelser. Dette er forsøgt i det følgende.

Med dette formål er der tilført hver kommunes salgsopgørelse oplysning om hvert års grundskyldspromille til amt og sognekommune i de 8 år, 1931/32—1938/39, og gennemsnitspromillen beregnet. Tilsvarende beregning er foretaget af den gennemsnitlige skatteprocent i kommunerne for disse år. Af materialet blev udskilt til særlig behandling salgene fra de kommuner, der efter folketællingen 1935 havde over 20 % af befolkningen i bymæssig bebyggelse, da det må antages, at særlige beliggenhedsforhold, bl. a. mulighed for udstykning til byggegrunde i sådanne kommuner kan gøre sig gældende ved en del af de solgte landbrugsejendomme.

Her skal kun gøres rede for resultaterne af undersøgelsen for de almindelige landkommuner, der omfatter 861 kommuner med ialt ca. 8000 salg af bøndergårde og godt 15 000 salg af landbrugshuse. Det skal dog tilføjes, at resultaterne for kommuner med mere end 20 % af befolkningen i bymæssig bebyggelse, der kun bygger på ca. halvt så stort og mindre ensartet materiale i det store og hele synes at pege i samme retning.

For at undersøge beskatningens mulige indflydelse på ejendomspriser og vurdering er anvendt en dobbeltinddeling henholdsvis efter den i kommunen

i de 8 år gennemsnitlig udskrevne grundskyldspromille til amt og sognekommune tilsammen, og efter den gennemsnitlige skatteprocent til kommunen.

For hver af de herved fremkomne grupper er de absolutte tal for de solgte ejendommers pris og vurdering m. v. opgjort.

Sammenfatter man nu grupper med tilnærmelsesvis samme skatteprocent med inddeling alene efter grundskyldspromillens størrelse, skulle det fremgå, om stigende ejendomsbeskatning følges af lavere pris og vurdering, og sammenfatter man på tilsvarende måde grupper med tilnærmelsesvis samme grundskyldspromille med inddeling alene efter skatteprocentens højde, skulle det fremgå, om stigende skatteprocent følges af lavere pris og vurdering. En forudsætning er det, at det, der er genstand for salget eller vurderingen er ensartet eller i hvert fald sammenligneligt, og det må derfor nærmere undersøges, om denne forudsætning er til stede.

Øerne og Jylland er behandlet særskilt under hensyn navnlig til den betydelige forskel i jordernes bonitet.

Til belysning af kommunernes og salgenes fordeling efter den valgte gruppering henholdsvis efter grundskyldspromille og skatteprocent skal anføres nedenstående oversigt for de almindelige landkommuner:

	Øerne			Jylland		
	Antal kommuner	Antal salg		Antal kommuner	Antal salg	
		Gårde	Huse		Gårde	Huse
A. Fordeling efter grundskyldspromille:						
indtil 12 ‰.....	»	»	»	83	446	1075
12—14 » ¹⁾	92	738	888	83	601	1391
14—16 ».....	84	905	1050	90	772	1694
16—18 ».....	88	1007	1251	73	662	1600
18—20 ».....	68	795	1236	63	594	1634
over 20 ».....	40	511	791	97	873	2802
Ialt.....	372	3956	5216	489	3948	10196
B. Fordeling efter skatteprocent:						
indtil 2 %.....	30	218	272	»	»	»
2—3 ».....	124	1173	1480	»	»	»
3—4 » ²⁾	140	1480	1932	79	653	1446
4—5 » ³⁾	78	1085	1532	123	1117	2611
5—6 ».....	»	»	»	117	1031	2682
6—7 ».....	»	»	»	86	651	1767
7—8 ».....	»	»	»	45	241	884
over 8 ».....	»	»	»	39	255	806
Ialt.....	372	2956	5216	489	3948	10196

¹⁾ Øerne: indtil 14 ‰. ²⁾ Jylland: indtil 4 ‰. ³⁾ Øerne: over 4 ‰.

Vurderingen af fast ejendom er ikke helt ensartet landet over. Selv efter vurderingen 1936 synes der for landejendomme i de forskellige vurderingskredse at være en forskel i vurderingsniveauet målt i forhold til salgspriseniveauet, der for yderpunkterne svarer til ca. 20 %, og der må være endnu større forskelligheder mellem de enkelte kommuner. Da nu en forholdsvis lav vurdering alt andet lige må føre til en forholdsvis høj grundskyldspromille, er det nødvendigt at undersøge, om forskel i grundskyldspromillens højde efter den således foretagne opgørelse helt eller delvis skyldes dette forhold, hvilket lader sig gøre simpelthen ved at undersøge forskellen mellem salgspris og vurdering ved forskellig grundskyldspromille.

Det må formodes, at en tilsvarende og vel snarest større ulighed gør sig gældende i ligningsgrundlaget for den personlige beskatning, men her synes en undersøgelse af ligningsgrundlagets afvigelse fra det rigtige ikke mulig uden meget omfattende undersøgelser på grundlag af det sikkert altfor spinkle materiale af landbrugsregnskaber, der eventuelt skulle kunne benyttes hertil.

Derimod er der ingen grund til, at der skulle være nogen sammenhæng mellem skattepromillens højde og vurderingsniveauet, og dette bekræftes da også af undersøgelsen.

Fordelingen efter grundskyldspromille og skatteprocent viser hvor mange % salgsprisen i de forskellige grupper er højere end vurderingssummen:

	Bøndergårde		Landbrugshuse	
	Øerne %	Jylland %	Øerne %	Jylland %
A. Grundskyldspromille:				
indtil 12	»	5,3	»	9,2
12—14	5,8	4,5	11,7	8,8
14—16	3,7	6,2	8,7	10,4
16—18	4,8	4,8	11,0	11,7
18—20	5,2	7,1	13,1	13,6
over 20	4,7	6,0	9,3	12,4
B. Skatteprocent:				
indtil 2	6,2	»	10,6	»
2—3	5,4	»	10,0	»
3—4	4,7	5,6	10,7	11,2
4—5	3,9	5,7	12,0	11,0
5—6	»	5,8	»	12,1
6—7	»	5,9	»	11,1
7—8	»	4,6	»	9,9
over 8	»	6,4	»	8,9

Som helhed bærer tallene præg af ret stor ensartethed, og navnlig synes der ikke at være nævneværdig forbindelse mellem grundskyldspromillens

højde og afstanden mellem vurdering og salgspris. Kun i Jylland synes der at være en svag tendens hertil. Da man sikkert tør gå ud fra, at de solgte ejendomme er repræsentative med hensyn til forskellighederne i vurderingsniveauets højde, synes det berettiget at slutte, at hvis ejendomsbeskatningens højde har indvirket på salgspriserne, har vurderingerne været påvirket i samme retning og i omtrent samme omfang, og at det samme må gælde med hensyn til personbeskatningens mulige indflydelse på ejendomspriserne.

Dette fra et vurderingsmæssigt synspunkt tilfredsstillende resultat viser altså, at de betragtede forskelligheder i skattepromillens højde er udtryk for en reel forskel i skattebyrden og ikke kan henføres til skævheder i vurderingen. Der knytter sig iøvrigt den særlige interesse hertil, at en undersøgelse af forholdet mellem beskatningshøjde og ejendomsværdi herefter også måtte kunne foretages alene på grundlag af den almindelige vurdering i 1936, hvorved et mere omfattende materiale står til rådighed, der ville tillade en stærkere opdeling f. eks. efter ejendomsstørrelse, end salgsmaterialet tillader.

I det følgende er kun salgsmaterialet benyttet til en undersøgelse af dette spørgsmål.

Indledningsvis vil det være praktisk at se på, ad hvilke veje ejendomsbeskatningen og personbeskatningen kan tænkes at påvirke ejendomspriserne, og af hvilken størrelse denne påvirkning — alt andet lige — kan ventes at være.

Med hensyn til det første spørgsmål må det vel på forhånd anses for givet, at skattebyrden ikke kan have kendelig indflydelse på landejendommenes bruttoudbytte, da produktpriserne i alt væsentlig er bestemt udefra. Nogen overvæltning på forbrugerne kan der altså næppe være tale om. Og der synes heller ikke at kunne være tale om nogen nævneværdig påvirkning af de almindelige driftsudgifter i nedadgående retning til afvæltning af skatten, hverken for ejendomsskatterne eller personskatterne, snarest måtte man vel vente, at høj personbeskatning og høj ejendomsskyldpromille kunne virke i retning af forøgelse af driftsudgifterne dels over arbejdslønnen for landbrugets medhjælpere, dels over priserne hos lokale håndværkere og handlende.

Der synes altså i hvert fald ikke mulighed for, at skattebyrden ad disse veje formindskes.

De forskellige skatteformer må antages at øve indvirkning på ejendomsværdierne på noget forskellig måde.

Grundskylden må vel — alt andet lige — nedsætte grundværdien og ejendomsværdien med sit fulde kapitaliserede beløb, ejendomsskylden må vel, for så vidt den falder på avlsbygningerne m. m., kapitaliseres på samme måde som grundskylden og nedsætte grundværdien, idet selve bygningsvær-

dien under normale forhold næppe påvirkes, da den må antages at være bestemt af byggepriserne, i hvert fald for almindelige mindre landejendomme. Den del, der falder på boligen, må betragtes som en forbrugsskat, men forskellig højde af denne må formentlig også antages at påvirke ejendomsværdi og grundværdi i nogen grad. I det hele synes det rimeligt at antage, at skat på den normalt nødvendige bygningsmasse vil trykke grundværdien og dermed ejendommenes samlede værdi på nogenlunde samme måde som selve grundskylden. Noget andet er, at bygningsbeskatningen muligt i det lange løb kan sinke eller indskrænke fornyelse eller udvidelse af bygningerne, altså påvirke selve bygningsmassen og derigennem nedsætte ejendomsværdien. Dette forhold må i så fald virke som forøgelse af skattebyrdens tryk på ejendomsværdierne.

Det synes altså rimeligt at antage, at forskel i ejendomsskattens højde alt andet lige skulle give sig udslag i ejendomsværdien og i det væsentlige også i grundværdien med op imod forskellens kapitaliserede beløb.

Med hensyn til personbeskatningen må det vel stille sig således, at skatten af den indtægt, der normalt er knyttet til en ejendom af en vis størrelse, alt andet lige i det lange løb må påvirke ejendomsprisen på omtrent samme måde som skatten på de normalt nødvendige bygninger, hvilket vil sige, at også her skulle forskel i beskatningens højde påvirke ejendomsværdien og grundværdien omtrent med skatteforskellens kapitaliserede beløb.

For alle tre skatteformers vedkommende gælder det, at påvirkningen af ejendomspriserne kun i det lange løb kan antages at ske fuldt ud, og det er ikke sikkert, at et gennemsnit på 8 år giver tilstrækkeligt sikkert udtryk for varige forskelligheder i beskatningsbyrden.

Men på den anden side synes landkommunernes skatteforhold at være præget af ret stor stabilitet og konservatisme, og når man som her sammenfatter et betydeligt antal kommuner, kan man sikkert gå ud fra, at denne usikkerhed er uden nævneværdig betydning.

I den betragtede periode er der sket en vis udligning af de kommunale udgifter og af beskatningen, først i forbindelse med socialreformen senere i forbindelse med oprettelse af den fælleskommunale udligningsfond. Denne udligning må have haft den virkning, at spillerummene mellem de højest beskattede og de lavest beskattede kommuner i gennemsnit for perioden er blevet noget mindre end de ellers ville have været, medens skatteforskydningerne næppe kan have naaet at øve fuld indflydelse på ejendomspriserne, i hvert fald gælder dette sikkert med hensyn til skatteforskydninger som følge af oprettelsen af udligningsfonden, der kun har gjort sig gældende i de to sidste år af perioden.

Hvor store udslag kan man nu vente, at den forskel i beskatningshøjden, der findes, måtte give i ejendomsværdien, hvis man forudsætter, at skatte-

forskellen alt andet lige kapitaliseres fuldt ud. Gennemsnitsstørrelsen for de to ejendomsgrupper, der omfattes af undersøgelsen, svarer for bøndergårde til ca. 30.000 kr. ejendomsskyld og ca. 17.000 kr. grundværdi og for landbrugshusene til knap 10.000 kr. ejendomsskyldværdi og 4.000 kr. grundværdi.

Den gennemsnitlige ejendomsbeskatning til sognekommune, amt og stat i de 8 år for hele landet, kan for disse gennemsnitsejendomme beregnes til følgende tal:

	Bondegård	Landbrugshus
Grundskyld.....	326	77
Ejendomsskyld.....	89	18
Ialt.....	<u>415</u>	<u>95</u>
Ialt i pct. af grundværdien..	<u>2,44</u>	<u>2,38</u>

Ejendomsskylden svarer til godt 27 % af grundskylden for bondegården og godt 23 % for husmandsbruget. Den teoretiske indflydelse på grundværdien under normal beskatning (G) af en afvigelse (a) fra normalen med rentefod r kan da for gårdbruget med tilnærmelse beregnes ud fra følgende ligning:

$$G(r + 2,44) = x(r + 2,44 + a \cdot 1,27)$$

$$\text{hvoraf } x = \frac{G(r + 2,44)}{(r + 2,44 + a \cdot 1,27)}$$

Sættes $r = 5$, $a = \pm 0,5$, får man:

$$x = G \frac{7,44}{7,44 \pm 0,64} = \begin{cases} G \cdot 0,92 \\ G \cdot 1,09 \end{cases}$$

Resultatet bliver praktisk talt det samme for husmandsbruget.

Den anførte afvigelse på 0,5 % svarer ret nøje til forskellen mellem den lavest beskattede og den højest beskattede kommunegruppe i opgørelsen.

For en bondegård med normal grundværdi 17.000 kr., skulle man herefter vente en forskel i grundværdi mellem de to ydergrupper på knap 2.900 kr. og samme forskel i ejendomsprisen.

For et husmandsbrug med normal grundværdi 4.000 kr. en tilsvarende forskel på knap 700 kr.

Forskellen er ikke særlig stor, målt i forhold til en normal handelsværdi på henholdsvis ca. 32.000 kr. og ca. 11.000 kr. svarer den kun til ca. 9 % for bondegården og godt 6 % for husmandsbruget. Men den synes dog stor nok til, at den, i hvert fald for bøndergårde, skulle give sig kendeligt udslag både i salgspriserne og i ansættelserne, der som foran anført for ejendomsskyldværdien synes ret nøje at følge salgspriserne.

De personlige skatter synes efter landbrugsregnskaberne i den pågældende periode at have svaret til noget under halvdelen af ejendomsskatterne både for mindre gårdbrug og for større husmandsbrug, og er i hvert fald overvejende kommuneskat.

Regner man den indtægt, der beskattes med skatteprocenten, til 2.500 kr. for gårdejereren og til 1.500 kr. for husmanden, vil en afvigelse fra den normale skatteprocent på 1 give en forskydning i personskatten på henholdsvis 25 og 15 kr., der kapitaliseret med 7,44 % (rente og ejendomsskat) giver en ændring i ejendomsværdien på henholdsvis 335 og 200 kr.

Da afstanden mellem den lavest og den højest beskattede kommunegruppe i undersøgelsen er ca. 2,9 % på øerne og ca. 5,6 % i Jylland, skulle hertil svare en forskel i ejendomsværdien på henholdsvis knap 1000 og 1900 kr. for gårdbruget, og for husmandsbruget ca. 600 og 1100 kr.

Den mulige påvirkning af ejendomsprisen, der må antages at være mindre sikker end for ejendomsbeskatningen, må altså være væsentlig mindre for gårdbruget, men større for husmandsbruget, end efter de forskelle i ejendomsbeskatningen, som opgørelsen betragter.

Imidlertid er det på forhånd lidet sandsynligt, at forskel i beskatningshøjden skulle påvirke ejendomspriserne med dens fulde kapitaliserede beløb. Forudsætningen, alt andet lige, holder ikke. Kommunernes udgifter, som skatterne skal dække, afholdes jo til fordel for kommunernes beboere, og må i et vist omfang også bundfælde sig i højere ejendomspriser, således at skattetrykket på ejendomspriserne modvirkes eller måske i visse tilfælde helt kan opvejes heraf.

Efter disse indledende bemærkninger skal der gøres rede for den undersøgelse, der er foretaget for at belyse spørgsmålet ud fra selve salgsmaterialet.

Ved en opgørelse af salgene efter henholdsvis grundskyldspromille og skatteprocent er man udsat for, at grupperne efter grundskyldspromille ikke som forudsat har helt samme gennemsnitlige skatteprocent og omvendt grupperne efter skatteprocent ikke helt samme grundskyldspromille, fordi salgsmaterialet ikke har helt samme vægt i de forskellige grupper.

Til belysning af denne usikkerhed skal anføres en oversigt over de vejede gennemsnit af skatteprocenter for forskellige grupper efter grundskyldspromille og omvendt de vejede gennemsnit af grundskyldspromiller for de forskellige grupper efter skatteprocent, idet antal solgte ejendomme er benyttet som vægte. For ydergrupperne er tillige i parentes angivet inddelingsgrundlagets gennemsnit, der viser den forskel i beskatningshøjden, som undersøgelsen belyser, for grundskylden 10 ‰ på øerne, 11—12 ‰ i Jylland og for den personlige beskatning 2,9 % på øerne, 5,6 % i Jylland.

	Øerne		Jylland	
	Gårde	Huse	Gårde	Huse
Gennemsnitlig skatteprocent				
Grundskyldspromille:				
indt. 12.....	»	»	(10,3) 6,6	(10,3) 7,0
12—14.....	(11,6) 3,4	(12,8) 3,4	5,8	6,2
14—16.....	3,4	3,4	5,3	5,5
16—18.....	3,3	3,3	5,0	5,2
18—20.....	3,9	4,0	5,0	5,1
over 20.....	(21,7) 3,7	(21,6) 3,9	(21,5) 5,3	(22,7) 5,4
Gens. grundskyldspromille				
Skatteprocent:				
indt. 2.....	(1,7) 17,2	(1,7) 17,6	»	»
2—3.....	16,4	16,4	»	»
3—4.....	16,9	17,1	(3,5) 17,3	(3,5) 17,9
4—5.....	(4,6) 16,9	(4,8) 17,4	17,5	18,3
5—6.....	»	»	17,5	18,0
6—7.....	»	»	15,7	16,5
7—8.....	»	»	15,2	15,6
over 8.....	»	»	(9,1) 14,7	(9,1) 14,3

Oversigten viser, at på øerne ledsages de højeste grundskyldspromiller af forholdsvis høj skatteprocent. I Jylland er det modsatte tilfældet. Men forskellighederne er dog ikke særlig store. Ved gruppering efter skatteprocent er der på øerne ringe forskel i grundskyldspromillens højde, men i Jylland ledsages høj personlig beskatning af forholdsvis lav ejendomsbeskatning.

Dette må have i erindring ved det følgende. Alt andet lige må man vente, at indflydelsen på ejendomspriserne må tegne sig klarere på øerne end i Jylland, hvor indflydelsen af hver af de to skatteformer til en vis grad tilsløres af den modgående bevægelse i den anden.

Man kunne tænke sig at give grupperne ensartet vægt, men da materialet i visse ydergrupper er vel spinkelt, synes denne fremgangsmåde mindre anvendelig end den her benyttede.

Ved undersøgelse af beskatningens indflydelse på ejendomsværdierne må man vælge et sammenligningsgrundlag, et enhedsmål for de solgte ejendomme, der er uafhængig af handelsværdien, for at undgå den fare for ringslutninger, der her som ved adskillige andre økonomiske undersøgelser gør sig gældende, og som saa vidt muligt er ensartet i de forskellige grupper, for hvilke handelsværdien sammenlignes. Et sådant enhedsmål er imidlertid svært at finde. Grundværdien kan ikke bruges, fordi den er afhængig af handelsværdien, areal eller hartkorn kun mangelfuldt, dels fordi boniteten er forskellig, dels fordi prisen pr. hektar eller pr. td. hartkorn også vil variere med ejendomsstørrelsen.

Det nærmest liggende er da først at se på gennemsnitsprisen pr. ejendom. Resultatet fremgår af følgende oversigt, der viser salgsprisen pr. ejendom:

	Bøndergårde		Landbrugshuse	
	Øerne	Jylland	Øerne	Jylland
Grundskyldspromille:				
indtil 12		31960		12160
12—14	34230	29500	9985	10490
14—16	32900	31540	9380	10490
16—18	30900	27590	9380	10340
18—20	29500	29300	9120	10250
over 20	29800	29690	9460	9820
Skatteprocent:				
indtil 2	35640		9600	
2—3	32130		9450	
3—4	31510	32000	9420	10340
4—5	30550	29900	9440	10170
5—6		28000		10280
6—7		29870		10370
7—8		32780		11530
over 8		29160		10750

For ejendomme på øerne synes tallene at vise en påvirkning af ejendomspriserne i den ventede retning, mest udpræget for den personlige beskatning. For ejendomme i Jylland er samme tendens til stede for huse fordelt efter grundskyldspromillens højde og i nogen måde også for gårde, hvorimod resultatet ved fordeling efter skatteprocent delvis synes at pege i modsat retning.

Både dette forhold og den omstændighed, at forskellen i pris pr. ejendom på øerne er væsentlig større, end man teoretisk ville vente, giver anledning til at undersøge, om ikke andre forhold spiller ind, først og fremmest, om ejendommene indenfor de forskellige grupper er nogenlunde lige store.

En undersøgelse viser, at dette ikke er tilfældet. Måler man *ejendomsstørrelse* med hartkornet, får man følgende billede, der viser antal tdr. hartkorn pr. ejendom:

	Øerne		Jylland	
	Gårde	Huse	Gårde	Huse
Grundskyldspromille:				
indt. 12.....	»	»	2,81	0,34
12—14.....	3,41	0,54	2,55	0,38
14—16.....	3,23	0,50	2,69	0,39
16—18.....	3,20	0,50	2,44	0,38
18—20.....	3,06	0,48	2,49	0,37
over 20.....	3,01	0,48	2,47	0,34
Skatteprocent:				
indt. 2.....	3,44	0,52	»	»
2—3.....	3,22	0,50	»	»
3—4.....	3,17	0,50	2,88	0,40
4—5.....	3,15	0,48	2,52	0,37
5—6.....	»	»	2,45	0,37
6—7.....	»	»	2,49	0,33
7—8.....	»	»	2,75	0,37
over 8.....	»	»	2,38	0,30

På øerne er der øjensynlig en klar sammenhæng mellem beskatningens højde og gennemsnitsstørrelsen af de solgte ejendomme — jo højere beskatning, jo mindre ejendomme. I Jylland er den samme tendens vel til stede, men dog mindre udpræget og med visse uregelmæssigheder.

Det kan tilføjes, at forholdet mellem antallet af de solgte gårde og huse klart viser samme tendens. Som det vil ses af oversigten s. 178, er husene i størst overtal i kommunerne med den højeste beskatning.

Det skal i forbigående bemærkes, at denne tendens antagelig peger hen på en vis sammenhæng mellem beskatningsbyrden og ejendomsfordelingen indenfor landbruget og kommunernes sociale struktur i det hele. Hvordan årsagsforholdet ligger, skal der ikke her gås nærmere ind på; for denne undersøgelse er det kun af interesse, at det viser sig nødvendigt at søge ejendomsstørrelsens indflydelse elimineret for at kunne dømme om beskatningens indflydelse på ejendomspriserne. Det er nu ikke tilstrækkeligt hertil alene at måle købesummerne med hartkornet, thi faldende ejendomsstørrelse vil på grund af relativ stigning i bygningsmassen følges af stigende pris pr. tønde hartkorn, og dette forhold må altså også tages i betragtning.

For samtlige salg indenfor perioden for øerne og Jylland som helhed har man følgende gennemsnitstal:

	pr. ejendom			Hektar pr. td. hartk.	pr. td. hartkorn for hartkorns-differencen mellem grupperne ¹⁾	
	Hartkorn	Kobesum	Grund- værdi		Kobesum	Grundværdi
Øerne: Gårde						
4—12 td. htk....	6,22	57019	32538	5,3	7760	5125
2—4 » » ...	2,85	30868	15268	5,5	8347	5050
1—2 » » ...	1,38	18599	7826	6,4	9950	5208
Huse tils.....	0,49	9743	3191	7,7	19880	6510
Jylland: Gårde						
4—12 td. htk....	5,89	61197	33662	8,5	8525	5407
2—4 » » ...	2,76	34514	16737	10,6	9354	5307
1—2 » »	1,38	21605	9413	13,6	10785	5622
Huse tils.....	0,35	10496	3622	26,3	30000	10350

¹⁾ For huse prisen pr. td. hartkorn.

Hvis man vil henføre prisen pr. ejendom i undersøgelsens beskatningsgrupper til samme ejendomsstørrelse, kan man med udgangspunktet i disse tal med tilnærmelse bestemme, hvilken værdi pr. td. hartkorn, der kan regnes med for hartkorns-differencerne omkring denne.

Henfører man prisen pr. ejendom, for øernes gårde til 3,20 td. hartkorn og for Jyllands gårde til 2,50 td. hartkorn, og tilsvarende henholdsvis 0,50 og 0,37 td. hartkorn for huse, kan man for differencerne i hartkorn omkring disse tal for gårde regne med 8000 kr. pr. td. hartkorn på øerne og 9000 kr. i Jylland og for huse med henholdsvis 15.000 kr. og 20.000. Man får da følgende som beregnet salgspris pr. ejendom.

	Bøndergårde		Huse	
	Øerne	Jylland	Øerne	Jylland
Grundskyldspromille:				
indt. 12.....	»	29170	»	12760
12—14.....	32550	29050	9385	10290
14—16.....	32660	29830	9380	10090
16—18.....	30900	28130	9380	10140
18—20.....	30620	29390	9420	10250
over 20.....	31320	29960	9760	10420
Skatteprocent:				
indt. 2.....	33720	»	9300	»
2—3.....	31970	»	9450	»
3—4.....	31750	28560	9420	9740
4—5.....	30950	29720	9740	10170
5—6.....	»	28450	»	10280
6—7.....	»	29960	»	11170
7—8.....	»	30530	»	11580
over 8.....	»	30240	»	12150

Tallene synes nu kun for gårde på øerne at tyde på, at ejendomspriserne til en vis grad er påvirket af beskatningen i den ventede retning. Men ellers er tendensen usikker og synes i hvert fald for den personlige beskatning snarest at gå i modsat retning af den ventede.

Imidlertid er der endnu et forhold, der må tages i betragtning. Hartkornet er ikke noget helt pålideligt mål for *boniteten* og følgelig heller ikke for ejendomsstørrelsen. Hartkornet er under nutidens forhold noget for lavt for de ringere jorder i sammenligning med de bedre jorder. Den foretagne korrektion kan derfor være behæftet med fejl, hvis *boniteten* er forskellig.

Tager man som udtryk for forskellen i *bonitet* antal hektar pr. tønde hartkorn, finder man at der i de betragtede grupper gik følgende antal ha pr. tønde hartkorn:

	Øerne		Jylland	
	Gårde	Huse	Gårde	Huse
Grundskyldspromille:				
indtil 12	»	»	10,8	37,1
12—14	5,2	6,5	10,2	24,1
14—16	5,7	7,3	11,2	22,3
16—18	5,3	7,4	11,3	24,8
18—20	5,7	8,0	11,3	22,0
over 20	5,9	9,9	11,5	27,4
Skatteprocent:				
indtil 2	5,1	6,5	»	»
2—3	5,3	6,9	»	»
3—4	5,5	7,5	8,9	18,5
4—5	5,9	9,1	9,7	20,9
5—6	»	»	9,4	22,6
6—7	»	»	11,4	31,2
7—8	»	»	12,6	35,6
over 8	»	»	16,4	48,2

Disse tal viser nu en klar tendens til, at ringe *bonitet* følges med høj personlig beskatning.

På øerne er det samme tilfældet for ejendomsbeskatningen, medens der ikke er en tilsvarende tendens i Jylland.

På øerne er forskellen i *bonitet* mellem de forskellige gårdgrupper imidlertid så beskeden, at den ikke kan antages at være af større betydning for den foretagne korrektion. For huse på øerne er forskellen vel så betydelig, at den må antages at øve en forstyrrende indflydelse på undersøgelsens resultater, men da tallene her viser stigende ejendomspris med stigende beskatning, er det i hvert fald ikke sandsynligt, at man selv med et pålideligere

mål for ejendomsstørrelsen ville finde nogen stærk tendens til synkende ejendomspris med højere beskatning.

I Jylland er der som anført ikke større bonitetsforskel mellem grupperne inddelt efter ejendomsbeskatningens højde, og denne gruppering viser ikke den ventede påvirkning på ejendomspriserne. Derimod er der i Jylland en udtalt forskel i bonitet ved inddeling efter den personlige beskatnings højde. Men også her peger tallene i modsat retning af den ventede, og det kan næppe heller her antages, at et pålideligere mål for ejendomsstørrelsen ville føre til resultater, der kunne tages som udtryk for, at beskatningen har trykket ejendomspriserne i større omfang.

Endnu et andet forhold burde inddrages under undersøgelsen, nemlig forskel i *beliggenhed*. Man har søgt at få et vist udtryk herfor ved en meget skønsmæssig opmåling af amtsvejenes længde indenfor de enkelte kommuner og derefter opgørelse af kommunernes areal pr. kilometer amtsvej.

Selv om dette naturligvis kun kan være et meget mangelfuldt udtryk for de solgte ejendommers beliggenhed, skal det dog anføres, at der synes at være en vis sammenhæng mellem grundskyldspromillens højde og arealet pr. kilometer amtsvej. Gruppen med den højeste grundskyldspromille har ca. 50 % større areal pr. kilometer amtsvej end gruppen med den laveste grundskyldspromille, på øerne godt 600 ha mod 400 ha, i Jylland godt 900 ha mod godt 600 ha. Der synes altså at være en vis tendens til, at ringe beliggenhed og høj ejendomsbeskatning følges, og da ringe beliggenhed må trykke ejendomsprisen, skulle dette forhold altså virke i samme retning som beskatningen.

Ejendommeligt nok synes der ikke at være en tilsvarende sammenhæng mellem beliggenheden og den personlige beskatnings højde.

Som nævnt må det antages, at den mulige påvirkning af ejendomsprisen måtte ske over grundværdien, og heraf skulle følge en vis påvirkning også af forholdet mellem jordens værdi og bygningernes værdi. Jordens handelspris kan imidlertid ikke udskilles af den bebyggede ejendoms pris, og en opgørelse af den ansatte grundværdi viser ligesom ejendomsskyldværdien en nogenlunde parallel bevægelse med ejendomspriserne, således at der i forholdet mellem den ansatte grundværdi og salgsprisen for den bebyggede ejendom kun kan spores forholdsvis samme og meget ringe indflydelse af beskatningens højde på den ansatte grundværdi som på selve salgsprisen.

Det hovedindtryk, undersøgelsen har givet, er, at forskellighederne i den kommunale beskatning måske nok i nogen grad, men i hvert fald kun i forholdsvis ringe omfang har påvirket ejendomspriserne, hvad enten det drejer sig om forskel i personbeskatningen eller forskel i ejendomsbeskatningen, og at det samme gælder vurderingerne, der følger handelspriserne.

Undersøgelsen er imidlertid, som det på forskellige punkter er fremhævet, behæftet med adskillig usikkerhed, navnlig på grund af sammenhæng mellem beskatningshøjde, ejendomsstørrelse, bonitet og beliggenhed, og da det kun er en forholdsvis beskeden påvirkning, der i det højeste kunne være tale om, hvis skatteforskellighederne virkede med fuld styrke, og da en del af forskellighederne utvivlsomt opvejes af modsvarende forskel i de kommunale ydelser, er det vel ikke utænkeligt, at en dyberegående undersøgelse på et mere omfattende grundlag kunne modificere dette indtryk. Ved en sådan undersøgelse ville det sikkert også være nyttigt at undersøge prioritetsforholdene, der utvivlsomt øver indflydelse på prisen. Dette forhold har det efter de foreliggende opgørelser ikke været muligt at tage hensyn til. Det er sandsynligt, at aftagende bonitet følges med stigende behæftelse. Endelig er det ikke sikkert, at salgsmaterialet er i lige grad repræsentativt på gode jorder og ringere jorder. Den mulighed foreligger, at det i kommuner med gode jorder i højere grad er de ringeste ejendomme med hensyn til bygninger, kulturtilstand og beliggenhed, der handles med, end tilfældet på de ringere jorder. På grund af den sammenhæng, der synes at være mellem ringe bonitet, ringe beliggenhed og høj beskatning, kan forhold af denne art i nogen måde tilsløre beskatningshøjdens mulige indflydelse på salgspriserne.