

Handwritten text at the top right of the page.

BETÆNKNING
VEDRØRENDE
FULD GRUNDSKYLD



BETÆNKNING

VEDRØRENDE

FULD GRUNDSKYLD

AFGIVET DEN 13. OKTOBER 1954
AF DEN AF FINANSMINISTEREN NEDSATTE KOMMISSION
TIL LINDERSØGELSE AF SPØRSMÅL
I FORBINDELSE MED GENNEMFØRELSE AF FULD GRUNDSKYLD



BETÆNKNING NR. 110

1954

Indholdsfortegnelse.

<p>I. Indledende bemærkninger.....VII</p> <p>II. Udkast til lov om jordrente til staten.....XI Bemærkninger til lovforslaget.....XVII</p> <p>III. Grundskyldslovgivningens udvikling i Danmark.....1</p> <p>1. Den historiske baggrund.....1</p> <p>2. Udviklingen indenfor statsbeskatningen... 6</p> <p>De direkte statsskatter i ældre tid. 6</p> <p>Statsskatterne omkring århundredskiftet 7</p> <p>Skattereformen af 1903.....8</p> <p>3. Kommuneskatterne.....13</p> <p>Tiden forud for 1903-loven.....13</p> <p>Tiden mellem 1903-loven og loven af 31. marts 1926.....13</p> <p>Loven af 31. marts 1926.....14</p> <p>Loven af 20. maj 1933.....15</p> <p>Skattekommissionen af 1938.....16</p> <p>Særligt om fritagelse for kommunale skatter af nybygninger.....17</p> <p>4. Grundstigningsskyld.....17</p> <p>Lov om Esbjerg havn.....18</p> <p>Jernbaneskyld.....18</p> <p>Kommunal grundstigningsskyld.....18</p> <p>Lovene af 1933 og 1950 om grundstigningsskyld til staten.....19</p> <p>5. Lovgivningen om jordrentebrug..... 21</p> <p>IV. Kommissionens undersøgelser.....27</p> <p>1. Indledning.....27</p> <p>2. Forholdet mellem den almindelige grundskyldslovgivning og »fuld grundskyld« 30</p> <p>3. Formen for fuld grundskyld.....35</p> <p>Fuld grundskyld gennemført som jordrenteafgift alene.....35</p> <p>Fuld grundskyld gennemført som jordrenteafgift ved siden af den almindelige grundskyld.....38</p> <p>4. Vurderingen nu og under fuld grundskyld.....45</p> <p>Indledende bemærkninger.....45</p> <p>De gældende vurderingsregler.....47</p> <p>Særlige regler for vurdering af landbrugsjord.....49</p> <p>Særlige regler for vurdering af skovjord 50</p> <p>Nærmere regler for vurderingen af anden jord end land- og skovbrugsjord.....51</p> <p>Fradrag for grundforbedringer.....52</p> <p>Bemærkninger til de gældende vurderingsregler.....54</p> <p>Vurderingsmyndighederne.....60</p> <p>Vurderingsarbejdets praktiske tilrettelæggelse.....62</p> <p>Grundværdikort.....65</p> <p>Hovedresultater af vurderingerne 1904—1950.....70</p>	<p>Vurderingerne og salgspriserne.....74</p> <p>Bebyggede ejendomme.....74</p> <p>Ubebyggede ejendomme.....75</p> <p>V. Virkningerne af fuld grundskyld for ejendomsbesidderne, panthaverne og lejerne 77</p> <p>1. Indledning.....77</p> <p>2. Ejendomsbesiddernes økonomiske forhold efter 1938.....77</p> <p>3. Ejendomsbesiddernes stilling ved overgangen til fuld grundskyld.....83</p> <p>Indtægtsmæssige virkninger for ejerne 83</p> <p>Form uemæssige virkninger for ejerne... 95</p> <p>4. Ejernes stilling under fuld grundskyld... 102</p> <p>5. Realkreditens stilling under gennemførelsen af fuld grundskyld og efter gennemførelsen.....104</p> <p>6. Huslejen under fuld grundskyld.....119</p> <p>Virkningerne for lejerne ved gennemførelsen af fuld grundskyld.....127</p> <p>7. Jordrenteafgiften og de kommende ejendomsbesiddere, udstykning og byggevirksomhed.....131</p> <p>8. Erfaringerne fra jordrentebrugene og fra lovgivningen om grundskyld og grundstigningsskyld.....136</p> <p>9. Forskellige former for overgang til fuld grundskyld.....140</p> <p>VI. Resultatet af kommissionens undersøgelser 153</p> <p>Fællesudtalelse fra et flertal af kommissionens medlemmer.....159</p> <p>Særudtalelser fra enkelte af flertallets medlemmer:</p> <p>Hans Andersen, Holger Eriksen og Fr. W. Teichert.....159</p> <p>K. J. Kristensen.....160</p> <p>Kjeld Philip.....161</p> <p>Karl Skytte.....161</p> <p>Mindretalsudtalelser fra:</p> <p>1. Djørup, Fabritius de Tengnagel, Nørby og Rangel-Nielsen.....164</p> <p>2. Chr. R. Christensen og Knud Thestrup 165</p> <p>3. H. C. Koefoed og Finn Poulsen.....182</p> <p>4. Aksel Jensen.....187</p> <p>5. Alfred Jensen.....220</p> <p>6. Egon Larsen.....224</p> <p>VII. Bilag.....253</p> <p>1. Oversigt over grundskyldslovgivningen i udlandet.....254</p> <p>2. Oversigt over den statslige beskatning 1901-1952.....265</p> <p>3. Oversigt over kommunernes beskatning 1901-1952.....266</p> <p>4. Nedsættelse af ejendomsskatter i medfør af lovgivningen om støtte til boligbyggeriet 1951/52.....269</p>
---	---

VI

<p>5. Udskrevet kommunal ejendomsskyld for ejendomme, der i medfør af boligstøtte-lovgivningen enten er fritaget for eller har fået henstand med ydelsen af kommunal ejendomsskyld 1951/52. 270</p> <p>6. Amtsvis oversigt over jordrentepligtig jord pr. 1. oktober 1950. 272</p> <p>7. Kommuneskatternes højde og ejendomspriserne i årene 1932-1939. 273</p> <p>8. Virkningen af maksimumspromiller for udskrivning af grundskyld til kommunerne. 274</p> <p>9. Grundværdi pr. indbygger i byerne 1950 276</p> <p>10. a. Grundværdi pr. m² pr. 1. oktober 1950. 279</p> <p style="padding-left: 20px;">b. Grundværdi i % af vurderingssum pr. 1. oktober 1950. 280</p> <p>11. Indekstal for ejendomspriser og byggepriser m. v. 281</p> <p>12. Salgsstatistik med angivelse af forholdet mellem købesum og vurderingssum ... 283</p> <p>13- Statens ligningsdirektorats cirkulære vedrørende 10. alm. vurdering pr. Vio 1950 286</p>	<p>14. Indeks for købesum, priser 1938/39 = 100, beregnet på grundlag af købesum pr. 1000 kr. i vurderingssum. 292</p> <p>15. a. Behæftelsen i byerne 1926. 293</p> <p style="padding-left: 20px;">b. Prioritetsgælden for »Andre vurderinger« i landdistrikterne efter størrelsesgrupper. 296</p> <p style="padding-left: 20px;">c. Behæftelsen i landdistrikterne for land- og skovbrugsejendomme og andre ejendomme 1926. 296</p> <p>16. Landbrugets gæld m. v. den 15. juli 1937 297</p> <p>17. Købesummens procentvise fordeling 1938/39-1950. 293</p> <p>18. Eksempler på jordrentens størrelse i forhold til grundværdi, prioritetsgæld og lejeindtægt. 299</p> <p>19. Eksempel på jordrenteafgift og udvindingsafgift i henhold til lovforslagets § 7. 303</p> <p>20. Eksempler på beregning af jordrenteafgift, nedsættelsesbeløb og afløsningssum for forskellige ejendoms typer (uden afgiftspligtig grundstigning og fradrag for grundforbedringer). 304</p>
--	--

I. Indledende bemærkninger.

Under 11. marts 1948 nedsatte finansministeren i henhold til regeringsbeslutning en kommission til undersøgelse af spørgsmål i forbindelse med indførelse af fuld grundskyld. Kommissoriets ordlyd er:

»Det er kommissionens opgave at søge klarlagt de spørgsmål, der står i forbindelse med gennemførelse af fuld grundskyld, det vil sige inddragelse af den del af grundrenten, som ikke gennem den almindelige grundskyld og grundstigningsskyld er eller bliver inddraget til fordel for det offentlige, og på basis af det tilvejebragte materiale søge udarbejdet forslag til lovgivning herom.

Der vil herunder være anledning til at undersøge de spørgsmål, der ved gennemførelse af fuld grundskyld knytter sig til grundvurderingen og til skødehaveres og panthaveres forhold under og efter gennemførelsen, samt til at belyse virkningerne for jordfordelingen, jordens udnyttelse og en lettelse af skatterne.«

Ved kommissionsarbejdets afslutning har kommissionen følgende sammensætning:

Formand: fhv. ligningsdirektør H. C. Henningsen,

næstformænd: fhv. landstingsmand Hans Hansen,

folketingsmand Oluf Pedersen,

samt følgende medlemmer:

folketingsmand, redaktør Holger Eriksen (socialdemokratiet),

folketingsmand, husmand Fr. W. Teichert (socialdemokratiet),

fhv. folketingsmand, gdr. H. C. Koefoed (venstre),

fhv. folketingsmand, lrs. Finn Poulsen, fra 6/3 1950 (venstre),

folketingsmand, dommer Knud Thestrup, fra ²⁸/1o 1950 (det konservative folkeparti,

fhv. folketingsmand, gdr. Chr. R. Christensen, fra ²⁷/2 1952 (det konservative folkeparti),

folketingsmand, gdr. Karl Skytte (det radikale venstre),

folketingsmand, førstelærer Søren Olesen (retsforbundet),

folketingsmand Alfred Jensen (det kommunistiske parti),

formand for Danmarks lejerforeninger, Hans Andersen,

direktør i Landcreditkassen, Aksel Jensen,

direktør i Kjøbenhavns grundejerforening, Egon Larsen,

professor, dr. oecon., Kjeld Philip, fra ¹⁵/1o 1953,

formand for De samv. danske husmandsforeninger, husmand Laur. Nielsen,

fhv. landstingsmand, husmand Mads Sig Steffensen,

dommer J. Fabritius de Tengnagel, fra ¹¹/11 1949 (justitsministeriet),

ligningschef K. J. Kristensen (finansministeriet),

kontorchef G. Djørup, fra ²⁶/9 1952 (finansministeriet),

VIII

ekspeditionssekretær Åge Rangel-Nielsen, fra 23/12 1950 (indenrigs- og boligministeriet),

afdelingschef Viggo Nørby, fra 7/11 1951 (indenrigs- og boligministeriet),
matrikeldirektør V. E. Pedersen (landbrugsministeriet).

Kommissionens sekretariat består af:

fg. kontorchef S. Vang, statens ligningsdirektorat, og
fuldmægtig H. Birch-Jensen, skattedepartementet.

Fhv. folketingsmand, redaktør Magne Nøhr var indtil sin død den 29/7 1952 formand for kommissionen, hvoraf endvidere følgende har været medlemmer:

departementschef J. H. Zeuthen, indtil 16/A 1948,

direktør Sv. Halvorsen, indtil 6/10 1948,

fhv. finansminister, folketingsmand Thorkil Kristensen, indtil 13/4 1949,
civildommer E. Olrik, indtil 11/11 1949,

folketingsmand N. Chr. Christensen, fra 13/4 1949 til 6/3 1950,

folketingsmand Kristen Amby, indtil 28/10 1950,

kotorchef E. M. Edelberg, fra 16/4 1948 til 23/12 1950,

amtmand A. M. Wamberg, indtil 7/11 1951,

folketingsmand Jørgen Jørgensen, Ullerup, indtil 7/11 1952,

kontorchef A. Nyegaard, fra 6/10 1948 til 2/7 1952,

afdelingschef C. Ulrich Mortensen, fra 15/10 1952 til 19/8 1953.

De spørgsmål, det ved kommissoriet er pålagt kommissionen at behandle, er meget omfattende og har nødvendiggjort undersøgelse af en række problemer, af hvilke flere ikke tidligere har været genstand for særskilt behandling. I denne forbindelse har det været nødvendigt på flere områder at tilvejebringe nyt, omfattende statistisk materiale til belysning af de rejste spørgsmål.

Om grundværdibeskatningens anvendelse i andre lande er der tilvejebragt oplysninger fra forskellige kilder, herunder har man kunnet støtte sig til oplysninger i betænkningen af 1952 fra den engelske kommission vedrørende kommunal grundskyld med velvillig tilladelse fra dennes formand Erskine Simes, Esq., der ved besøg her i nov. 1948 sammen med medlemmer af kommissionen indhentede oplysninger om grundskyldslovgivningen og grundvurderingen i Danmark og om kommissionens undersøgelser.

Der har iøvrigt været tillagt kommissionen beføjelse til at tilkalde særligt sagkyndige i det omfang, hvori det er skønnet fornødent.

På et den 15. april 1948 afholdt plenarmøde nedsattes følgende udvalg under grundskyldskommissionen:

A. Udvalget vedrørende grundvurderinger.

B. Udvalget vedrørende skødehaveres og panthaveres forhold.

C. Udvalget vedrørende virkningerne af den fulde grundskyld.

Ved kommissionsarbejdets afslutning havde udvalgene følgende medlemmer:

Udvalg A.

Fhv. landstingsmand Hans Hansen, formand,

fhv. ligningsdirektør H. C. Henningsen,

folketingsmand Oluf Pedersen,

folketingsmand Fr. W. Teichert,

IX

fhv. folketingsmand H. C. Koefoed,
folketingsmand Knud Thestrup,
folketingsmand Karl Skytte,
ligningschef K. J. Kristensen,
kontorchef G. Djørup,
matrikkelsdirektør V. E. Pedersen,
direktør Egon Larsen,
husmand Mads Sig Steffensen,
ekspeditionssekretær Å. Rangel-Nielsen.

Udvalg B.

Fhv. ligningsdirektør H. C. Henningsen, formand,
fhv. landstingsmand Hans Hansen,
folketingsmand Oluf Pedersen,
folketingsmand Holger Eriksen,
landsretssagfører Finn Poulsen.,
gdr. Chr. R. Christensen,
folketingsmand Søren Olesen,
kreditkassedirektør Aksel Jensen,
dommer J. Fabritius de Tengnagel,
ligningschef K. J. Kristensen,
kontorchef G. Djørup,
ekspeditionssekretær Å. Rangel-Nielsen,
afdelingschef Viggo Nørby.

Udvalg C.

Folketingsmand Oluf Pedersen, formand,
fhv. ligningsdirektør H. C. Henningsen,
fhv. landstingsmand Hans Hansen,
folketingsmand Holger Eriksen,
landsretssagfører Finn Poulsen,
folketingsmand Karl Skytte,
folketingsmand Søren Olesen,
folketingsmand Alfred Jensen,
formand Hans Andersen,
direktør Egon Larsen,
husmand Laur. Nielsen,
kontorchef G. Djørup,
ekspeditionssekretær Å. Rangel-Nielsen,
afdelingschef Viggo Nørby,
matrikkelsdirektør V. E. Pedersen.

Under disse udvalgs arbejde har det vist sig nødvendigt at nedsætte forskellige underudvalg.

På et den 9. oktober 1952 afholdt plenarmøde vedtoges det til bearbejdelse af det kommissionen forelagte arbejds materiale at nedsætte et redaktionsudvalg bestående af for-

X

mandsskabet, ligningschef K. J. Kristensen, kontorchef G. Djørup, ekspeditionssekretær Åge Rangel-Nielsen samt sekretariatet. Udvalget er senere tiltrådt af professor Kjeld Philip.

Kommissionen og de nedsatte udvalg har ialt afholdt 281 møder, deraf 36 plenarmøder.

Et flertal af kommissionens medlemmer har afgivet den nedenfor side 159 anførte fællesudtalelse, hvortil enkelte af flertallets medlemmer har knyttet yderligere bemærkninger om enkeltheder i betænkningen og forslaget. Udover de ovennævnte bemærkninger til fællesudtalelsen er der til betænkningen afgivet 6 mindretalsudtalelser, der er anført nedenfor side 159 ff.

København, den 13. oktober 1954.

Hans Andersen

Chr. R. Christensen

G. Djørup

Holger Eriksen

J. Fabritius de Tengnagel

Hans Hansen

næstformand

H. C. Henningsen
formand

Aksel Jensen

Alfred Jensen

H. C. Koefoed

K. J. Kristensen

Egon Larsen

Laur. Nielsen

Viggo Nørby

Søren Olesen

Oluf Pedersen
næstformand

V. E. Pedersen

Kjeld Philip

Finn Poulsen

Age Rangel=Nielsen

Karl Skytte

Mads Sig Steffensen

Fr. W. Teichert

Knud Thestrup

Sigfred Vang, H. Birch-Jensen.

II. Udkast til lov om jordrente til staten.

I. Afgiftens fastsættelse.

§ 1-

Stk. 1. Fra 1. januar 19- svares der til staten af enhver fast ejendom en årlig afgift, der benævnes jordrente, på 4 % af det beløb, hvortil ejendommens grundværdi med fradrag for grundforbedringer er ansat til grundskyld. For ejendomme, hvoraf der ved denne lovs ikrafttræden svares jordrente i medfør af lov nr. 537 af 4. oktober 1919, lov nr. 557 af samme dato og lov nr. 283 af 30. juni 1922 med senere dertil sig sluttende lovbestemmelser, svares jordrenten dog vedblivende efter disse regler.

Stk. 2. Efter hver foretagen, almindelig vurdering eller omvurdering til grundskyld udredes jordrenten af den nye grundværdi efter fradrag for grundforbedringer.

% 2.

Ved vurdering til grundskyld og ejendomsskyld vil værdien være at fastsætte uden hensyntagen til jordrenteafgiften. Ejendommen og dens jord ansættes til den handelsværdi, den skønnes at have, når den forudsættes behæftet med en uopsigelig stedsevarende 4 % prioritet af samme størrelse som det beløb, hvortil jordens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer ansættes.

§ 3.

I de tilfælde, hvor vurderingssummen til ejendomsskyld skal lægges til grund ved beregning af formueskat til staten, afgift af arv og gave, stempelafgift og tinglysningsafgift, skal der, forinden beregning finder

sted, i den ansatte vurderingssum til ejendomsskyld ske et fradrag svarende til den jordrentepligtige grundværdi, for ejendomme, der har nedsat jordrenteafgift, den jordrentepligtige grundværdi med fradrag af afløsningssummen i medfør af § 14.

Ved overdragelse af fast ejendom skal berigtigelse af overdragelsesvederlaget for et beløb svarende til den jordrentepligtige grundværdi i henhold til § 1 i denne lov - for ejendomme, der har ret til afløsningssum i medfør af § 14 dog med fradrag af afløsningssummen — ske ved overtagelse af jordrentesvarelsen, med mindre det i overdragelsesdokumentet er fastsat, at denne overtages udenfor købesummen.

§ 5.

Stk. 1. Endeligt skøde på fast ejendom i henhold til frivillig overdragelse mod vederlag må ikke indføres i tingbogen, med mindre overdragelsesdokumentet indeholder bestemmelse om berigtigelse af overdragelsesvederlaget i overensstemmelse med § 4 og af oppebørselsmyndigheden er forsynet med attest om grundværdien og fradrag for grundforbedringer og om afløsningssummen i medfør af § 14, dog at reglerne i § 15, stk. 3 og § 16, stk. 3 i lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning finder tilsvarende anvendelse. Oppebørselsmyndighederne er pligtige at meddele den nævnte attest uden betaling.

Stk. 2. Påtænkes der fra en ejendom solgt et areal, kan ejeren, såfremt arealet har fået særskilt matrikelnummer, begære arealet

selvstændigt vurderet til grundskyld, således at det pågældende areal og restejeendommen vurderes hver for sig som selvstændige ejendomme. Såfremt den pågældende ejendom omfattes af bestemmelserne i lov nr. 339 af 9. juni 1948 om oprettelse og supplerung af mindre landbrug m. m. og i lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugs-ejendomme, må selvstændig vurdering af arealet og restejeendommen dog kun finde sted, når ejeren har indhentet landbrugsministeriets samtykke hertil.

Stk. 3. Såfremt en ejendom er overdraget uden at være særskilt vurderet, skal enhver af parterne, når arealet har fået særskilt matrikelnummer eller ved skelforandring eller omdeling er blevet overført fra moder-ejendommen til en anden ejendom uden at have fået eget særskilt matrikelnummer, kunne begære, at der på det offentliges bekostning foretages vurdering til grundskyld af det overdragne areal. Begæringen skal ledsaget af skødet samt af de øvrige dokumenter og oplysninger, som finansministeren måtte bestemme - fremsættes overfor oppebørselsmyndighederne, der foranlediger, at vurderingsrådet foretager omvurdering til grundskyld af det overdragne areal og af restarealet og på grundlag heraf foretager beregning af de beløb, hvoraf der skal svares jordrente, samt nedsættelsesbeløb og afløsningssum. Om vurderingsrådets ansættelser og om de af oppebørselsmyndigheden beregnede beløb skal der gives meddelelse til parterne, hvorhos skødet forsynes med den i stk. 1 nævnte attest.

§ 6.

Stk. 1. Fradrag for grundforbedringer må efter denne lovs ikrafttræden kun gives i det omfang, hvori forbedringerne må antages at virke værdiforøgende ved ansættelsen af grundværdien, jfr. dog stk. 6, og må ikke overstige de anvendte bekostninger, heri medregnet værdien af ejers eget arbejde.

Stk. 2. Det fradragbeløb, der ansættes ved den anden almindelige vurdering efter grundforbedringens foretagelse, fastlægges som endeligt. For grundforbedringer fore-

taget før 1. oktober 1945 anses ansættelsen af det fradrag, der er gældende ved lovens ikrafttræden, som endeligt fastlagt fra ikrafttrædelsestidspunktet.

Stk. 3. Fradrag for grundforbedringer, der ikke faider ind under stk. 6, bortfalder 35 år efter, at det er fastlagt som endeligt.

Stk. 4. Når et fradrag for grundforbedringer er fastlagt som endeligt, skal der af vurderingsrådet ved ansættelser efter udstykning foretages fordeling af fradragbeløbet på de enkelte lodder under hensyn til disses andel i forbedringen. Ved sammenlægning sammenlægges de enkelte ladders fradragbeløb.

Stk. 5. Når der ikke er givet fradrag i grundværdien for forbedringer til den ejer, der har foretaget forbedringerne, har en senere ejer af ejendommen kun krav på fradrag for de pågældende forbedringer, såfremt ejendommen ikke har været vurderet ved en almindelig vurdering eller en årsomvurdering i tiden mellem forbedringernes foretagelse og ejerskiftet.

Stk. 6. Er en grundforbedringsforanstaltning gennemførelse pålagt og bekostningen pålignet af en offentlig myndighed, eller er grundforbedringen gennemført af grundejere i forening indenfor et bestemt afgrænset område og foranstaltningen, bekostningen og dens fordeling godkendt af finansministeren eller en af denne godkendt myndighed, skal fradraget dog fastsættes til det pålignede beløb afrundet opad til det nærmeste fulde hundrede kroner. Senere forøgelse af det pålignede beløb vil ved ansættelsen af fradrag for forbedringer være at anse som en ny grundforbedring. Sker der senere nedsættelse af det pålignede beløb, finder tilsvarende nedsættelse af fradraget sted med fremtidig virkning. Fradraget bortfalder 40 år efter, at påligningen har fundet sted.

§ 7.

Stk. 1. Når udgravning til erhvervsmæssig anvendelse af materialer af en ejendoms jord finder sted, skal der svares en udvindingsafgift til staten, med mindre udvindingen

gen efter vurderingsrådets skøn er af uvæsentlig betydning. Af udvinding til brug for ejendommen i husholdningen eller i landbrugets sædvanlige drift svares ikke udvindingsafgift.

Stk. 2. Udvindingsafgiften fastsættes af vurderingsrådet i forbindelse med ansættelsen af grundværdien med et fast beløb pr. enhed af det udvundne materiale svarende til salgsværdien med fradrag af omkostninger ved udvindingen herunder rimeligt vederlag til den, der foretager denne, samt under hensyntagen til de med udvindingen forbundne ulemper for ejendommens drift og forringelse af dens værdi udover grundværdien.

Stk. 3. Hvor materialer i en ejendoms jord har forøget grundværdien, skal vurderingsrådet særskilt ansætte det beløb, hvormed udnyttelsesmuligheden har forøget ejendommens grundværdi. Grundværdiansættelsen sker uden hensyntagen til pligten til at svare udvindingsafgift.

Stk. 4. Udvindingsafgiften af de i stk. 3 omhandlede forekomster udredes kun i det omfang, den overstiger jordrenten af det i medfør af stk. 3 ansatte beløb.

Stk. 5. Jordrente af det i medfør af stk. 3 ansatte beløb og udvindingsafgift svares af ejendommens ejer eller — hvis udnyttelsesretten er afhændet, uden at ejer har krav på afgift af udvindingen — af den, der har udnyttelsesretten. Er udnyttelsesretten afhændet, men ejeren har krav på afgift af udvindingen, kan hver af parterne begære vurderingsrådets ansættelse af, hvorledes jordrenteafgiften af det i medfør af stk. 3 ansatte beløb og udvindingsafgiften skal fordeles mellem ejendommens ejer og den, der har udnyttelsesretten.

Stk. 6. Er udvindingsafgiften ikke fastsat, når udnyttelsen agtes påbegyndt, er ejeren berettiget til — også udenfor de alm. vurderinger og årsomvurderingerne — at begære en særskilt ansættelse af denne. Udgiften herved affholdes af det offentlige.

Stk. 7. Enhver, der udvinder sådanne forekomster, er pligtig ved hvert kvartals begyndelse til kommunen at opgive, hvor

meget der er udvundet af forekomsten i det forløbne kvartal. Afgiften beregnes og opkræves derefter af kommunen.

Stk. 8. Af udvindingsafgiften afgives halvdelen til vedkommene kommune.

§ 8.

Stk. 1. Fra samme tidspunkt, som jordrenteafgiften træder i kraft, bortfalder opkrævning af grundstigningsskyld.

Stk. 2. Det beløb af grundstigningsskylden, der ved denne lovs ikrafttræden udbetales til kommunen, nedsættes fra 1. januar 19- årlig med V30, dog mindst med 500 kr.

§ 9.

Med de af §§ 2, 6 og 7 følgende ændringer har det sit forblivende ved vurderingsreglerne i lov nr. 352 af 7. august 1922.

§ 10.

De for ansættelse til grundskyld gældende regler om påklage af ansættelserne og ændring af disse ved revision finder tilsvarende anvendelse, for så vidt angår ansættelserne i henhold til nærværende lov.

II. *Overgangsbestemmelser.*

§ 11.

Stk. 1. Indtil afløsning finder sted, jfr. §§ 14 og 15, nedsættes den årlige jordrente for enhver ejendom med 3 % af det beløb, hvormed dens grundværdi efter fradrag for grundforbedringer ved den sidste ansættelse af ejendommens grundværdi før 11. almindelige vurdering pr. 1. oktober 1955 overstiger ejendommens afgiftspligtige grundstigning i medfør af § 7 i lov nr. 265 af 27. maj 1950 om grundstigningsskyld. Svares jordrenteafgiften af en del af ejendommens grundværdi i medfør af nærværende lovs § 7 af en anden end ejendommens ejer, vil denne del ved anvendelsen af ovenanførte bestemmelse være at betragte som en selvstændig ejendom.

Stk. 2. Har ejendommen efter 1. oktober 1950, men før lovens ikrafttræden skiftet ejer, skal nedsættelsesbeløbet dog beregnes på grundlag af den ved 11. alm. vurdering

pr. 1. oktober 1955 ansatte grundværdi efter fradrag for grundforbedringer og med fradrag af afgiftspligtig grundstigning beregnet på grundlag af sidstnævnte vurdering efter reglerne i lov om grundstigningsskyld.

Stk. 3. Sker der efter klage eller ved revision ændring i den som grundlag for nedsættelsesbeløbet benyttede ansættelse af grundværdien, i fradraget for forbedringer eller i den for ejendommen beregnede afgiftspligtige grundstigning, foretages tilsvarende ændring i nedsættelsesbeløbet. Ændringer af grundværdien eller i fradraget i grundværdien for forbedringer ved senere ansættelser medfører ikke ændringer af nedsættelsesbeløbets størrelse.

Stk. 4. For grundforbedringer, der er udført før den vurdering, der er grundlag for beregning af nedsættelsesbeløbet, kan der ikke ved en senere vurdering gives fradrag udover det ved den nævnte vurdering fastsatte beløb, med mindre foranstaltningen virker værdiforøgende med større beløb.

§ 12.

Stk. 1. Når vurdering (omvurdering) finder sted efter udstykning af en ejendom, skal nedsættelsesbeløbet i medfør af § 11 fordeles på de ved udstykningen fremkomne lodder.

Stk. 2. Fordelingen foretages efter forholdet mellem de værdibeløb, hvormed de enkelte lodder indgik i ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer ved den før udstykningsvurderingen senest foreliggende ansættelse af grundværdi for ejendommen, herunder ansættelse af grundværdi i henhold til § 5.

Stk. 3- Ansættelsen af de i stk. 2 nævnte værdibeløb foretages af vurderingsrådet ved de almindelige vurderinger og ved årsomvurderingerne samt udenfor disse i henhold til reglerne i § 5, stk. 2 og 3. Ansættelserne kan ikke påklages, ligesom de ikke kan ændres ved revision uden begæring og godkendelse fra vedkommende ejere.

Stk. 4. Sker der ifølge klage eller ved revision ændring af den i stk. 2 ommeldte, før udstykningsvurderingen senest foreliggen-

de grundværdiansættelse, medfører dette ikke ændring af de fordelinger, der er foretaget inden ændringen af grundværdiansættelsen.

Stk. 5. I tilfælde af sammenlægning af ejendomme eller dele af ejendomme sammenlægges nedsættelsesbeløbene.

§ 13.

I tilfælde, hvor der i medfør af § 11, stk. 3 sker ændring i en ejendoms nedsættelsesbeløb, skal denne ændring ikke berøre nedsættelsesbeløb, der ved en forud for ændringen i medfør af § 12 foretaget fordeling er overført til de fra moderejendommen udstykkede og særskilt vurderede arealer, idet hele ændringen henføres til restejeendommen. I tilfælde, hvor de fra moderejendommen udstykkede og særskilt vurderede arealer ikke - eller ikke alle - er afhændet, kan ejeren begære, at ændringen i moderejendommens nedsættelsesbeløb i stedet for alene at blive henført til restejeendommen fordeles på denne og de ikke afhændede dele af ejendommen efter forholdet mellem de forskellige deles nedsættelsesbeløb.

Stk. 1. Nedsættelsen i jordrenten bortfalder ved udbetaling til ejeren af en afløsningssum på 25 gange nedsættelsesbeløbet. Afløsningssummen afrundes opad til det nærmeste fulde hundrede kroner. Afløsning skal være foretaget senest 60 år efter lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Finansministeren fastsætter hvert år med finansudvalgets godkendelse de nærmere regler for, hvilke ejendomme der skal have nedsættelsesbeløbet afløst, jfr. dog § 15, og om afløsningen skal finde sted kontant eller ved 4 % statsobligationer til samme pålydende som afløsningssummen.

Stk. 3. Obligationer, der anvendes til udbetaling af afløsningssummen, udtrækkes til indfrielse hvert år pr. 1. jan. og 1. juli på en sådan måde, at udtrækningen tilendbringes 60 år efter lovens ikrafttræden og således, at de i et halvår udstedte obligationer udtrækkes med et lige stort beløb i hver følgende termin.

§ 15.

Afløsning kan kræves af ejeren:

1) når det over for oppebørselsmyndigheden dokumenteres, at ejeren indenfor de sidste 3 måneder har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen, og at denne enten er uprioriteret, eller at panthavernes samtykke foreligger,

2) når det godtgøres, at ejeren efter lovens ikrafttræden har bekostet ombygning eller nybygning på ejendommen til mindst samme beløb som afløsningssummen. Begæring om afløsning skal indgives senest 3 måneder efter, at pågældende byggeri er afsluttet.

§ 16.

Stk. 1. Udbetaling af afløsningssummen sker til den, der har tinglyst adkomst på ejendommen, jfr. dog § 11, stk. 1. Udbetalingen kan dog, hvis ejendommen er behæftet med tinglyst pantegæld, kun ske til ejer med panthavernes samtykke. Hvis dette nægtes, udbetales afløsningssummen som afdrag på den pantegæld, for hvis vedkommende der ikke er givet samtykke. Har flere panthavere nægtet samtykke, er den, der er først i prioritetsordenen, fortrinsberettiget til afdraget.

Stk. 2. Ved udbetaling af afløsningssummen som afdrag på pantegæld opstår ikke ejerpant efter tinglysningslovens § 40.

III. *Afvikling af ejendomsskyld.*

% 17.

Stk. 1. Efter denne lovs ikrafttræden finder ny påligning af ejendomsskyld til kommunen ikke sted.

Stk. 2. Den ejendomsskyld, som ved denne lovs ikrafttræden efter de hidtil gældende regler og de givne fritagelser ville påhvile en ejendom som kommunal ejendomsskyld ved anvendelse af en promille svarende til gennemsnittet af de i vedkommende kommune almindeligt benyttede ejendomsskyldpromiller for skatteårene 1951/52-1954/55, fikseres. Efter den 11. alm. vurdering og efter hver senere almin-

delig vurdering nedskrives den afgift, der herefter påhviler ejendommen, med 10 % af det ved lovens ikrafttræden fikserede beløb, således at nedskrivningen foretages pr. den 1. april, der følger nærmest efter den pågældende almindelige vurdering.

Stk. 3. Med hensyn til den fikserede kommunale ejendomsskyld finder bestemmelserne i §§ 2-5 i lov nr. 00 om ejendomsskyld til staten tilsvarende anvendelse. Indenrigs- og boligministeren kan i de i nævnte lovs §§ 4 og 5 omhandlede tilfælde tilstå nedsættelse af den kommunale ejendomsskyld udover, hvad der følger af foranstående.

IV. *Ændring af reglerne for påligning af kommunal grundskyld.*

§ 18.

Stk. 1. Ved nærværende lovs ikrafttræden foretages der følgende ændringer i den gældende lovgivning:

1. i lov nr. 85 af 15. maj 1903 om ændringer i og tillæg til de nugældende regler for den kommunale beskatning samt om statstilskud til kommunerne ophæves § 26.
2. i lov nr. 83 af 31. marts 1926 om kommunale ejendomsskatter ophæves § 4, stk. 2 og § 5, stk. 4.
3. i lov nr. 188 af 20. maj 1933 om kommunale ejendomsskatter ophæves § 4, stk. 2 og § 5, stk. 1, 3. punktum samt stk. 2, 3 og 4.
4. i § 2 i sidstnævnte lov indføres som stk. 2-4:

»Stk. 2. Det skal i København, på Frederiksberg og i købstæderne ved fastsættelsen af grundskyldspromillen i medfør af §§ 4 og 5 og i sognekommunerne ved fastsættelsen af ligningsforholdet i medfør af § 18 i landkommunalloven af 6. juli 1867 iagttages, at det beløb, der med anvendelse af den efter 1950 benyttede højeste grundskyldspromille — i sognekommunerne det beløb, der med anvendelse af den efter 1950 benyttede højeste ligningsforhold - ville blive udskrevet

som grundskyld, ikke forøges med mere end 5 % af den afgiftspligtige grundværdi med tillæg af det beløb, hvormed ejendomsskylden samtidig nedskrives (jfr. § 17).

Stk. 3: I tilfælde, hvor kommunens samlede jordrenteplichtige grundværdi er mindre end ved denne lovs ikrafttræden, gælder tillige følgende begrænsning i adgangen til at forøge udskrivningen af grundskyld:

- a) Forøgelse af udskrivningen kan ikke finde sted, såfremt grundskylden overstiger eller ved forøgelsen vil komme til at overstige 4 % af den afgiftspligtige grundværdi med tillæg af det beløb, der er nødvendigt til dækning af udgifterne til vej- og kloakvæsen, gade- og vej belysning, snekastning, offentlig renholdelse og til offentlige parker, og som ikke finder dækning i offentlige tilskud eller særlige bidrag fra private. Forøgelse kan dog altid finde sted med

det beløb, hvormed ejendomsskylden samtidig nedskrives (jfr. § 17).

- b) Den efter reglen under a) tilladte promille for udskrivning af grundskyld vil for sognekommunernes vedkommende være at nedsætte med så stor en del af den senest anvendte promille for udskrivning af amtskommunal grundskyld, som svarer til amtskommunens udskrivning til andre formål end de ovenfor under a) nævnte.
- c) Så længe kommunal ejendomsskyld opkræves, jfr. § 17, vil dette beløb være at fradrage i det samlede beløb, kommunen i medfør af reglerne under a) og b) kan udskrive som grundskyld.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren kan efter forhandling med finansministeren give en kommune tilladelse til at overskride de i foranstående bestemmelser fastsatte begrænsninger i adgangen til at udskrive grundskyld.«

Bemærkninger til udkast til lov om jordrente til staten.

Almindelige bemærkninger.

Efter forslaget vil fuld grundskyld - med særlige lempelser i overgangstiden - blive gennemført ved, at alle ejendomme fremtidig skal svare jordrenteafgift til staten ligesom de jordrentebrug, der siden 1919 er udstykket fra jord i offentlig eje.

Jordrenteafgiften fastsættes ligesom nu for jordrentebrugene til 4 % årlig af grundværdien efter den til enhver tid gældende vurdering til grundskyld.

Der skal som hidtil svares almindelig grundskyld til kommune og stat, ligesom tilfældet er for jordrentebrugene, og grundværdien ansættes i alt væsentligt efter de samme regler som hidtil, således at den svarer til jordens handelsværdi med den påhvilende grundskyld og øvrige offentlig-retlige byrder undtagen selve jordrenteafgiften, fra hvilken der efter sagens natur må ses bort ved vurderingen ligesom nu ved ansættelsen af jordrentebrugenes grundværdi.

Når der ved ansættelsen af jordens handelsværdi ligesom hidtil skal tages hensyn til den kommunale grundskyld., vil det betyde, at kommunernes ret til at udskrive grundskyld går forud for statens ret til jordrenteafgiften.

Dette må findes rimeligt, fordi kommunens virksomhed er med til at skabe og opretholde grundværdierne indenfor kommunens område. Men kommunerne må dog ikke kunne forøge deres grundskyld så stærkt, at det går ud over statens jordrenteafgift.

Da grundskylden og jordrenteafgiften tilsammen ikke kan blive højere, end jor-

den ved en økonomisk god anvendelse kan bære, og da de kommunale opgaver er en nødvendig del af samfundets fælles opgaver, er det kun nødvendigt dels at sætte en vis grænse for, hvor store forhøjelser en kommune kan foretage på een gang, og dels at udelukke yderligere forhøjelse i tilfælde, hvor den kommunale grundskyld er så høj, at det må antages, at kommunen har fået sin rimelige del af jordrenten, og at yderligere forhøjelse vil føre til nedgang i jordrenteafgiften til staten.

Ved den nærmere fastsættelse af disse grænser er det forudsat, at den kommunale ejendomsskyld gradvis afvikles, og at enhver kommune skal have ret til påligning af grundskyld i samme omfang og med samme del af beskatningen som ligningen af grundskyld og ejendomsskyld tilsammen før lovens ikrafttræden.

Men forhøjelse af grundskylden derudover skal efter forslaget ikke kunne foretages med mere end 5 % hvert fjerde år, og der foreslås tillige en højeste grænse for den kommunale grundskyld, der ikke må overskrides, hvis grundværdien ved en senere vurdering ligger lavere end ved lovens ikrafttræden, og statens jordrenteafgift derfor er gået ned.

Ved fastsættelsen af denne højeste grænse ved kommunal grundskyld er den betragtning lagt til grund, at kommunerne altid bør have ret til at dække deres udgifter til vej- og kloakvæsen og lignende opgaver, der har direkte betydning for grundværdien og er af vidt forskelligt omfang i de forskellige kommuner, og at der herudover bør være adgang til at udskrive grundskyld i et vist rimeligt omfang til den

almindelige kommunale virksomhed iøvrigt, der mere indirekte er af betydning for grundværdien.

Under hensyntagen også til omfanget af den kommunale ejendomsbeskatning efter de nugældende regler har man herefter foreslået, at der udover det beløb, der er nødvendigt til dækning af nettoudgiften til vej- og kloakvæsen, snekastning, offentlig renholdelse og til offentlige parker, højst må udskrives 4 % grundskyld.

For sognekommunerne indskrænkes retten til udskrivning af grundskyld dog af amtskommunernes påligning, og for en hel del sognekommuner vil maksimalgrænsen for grundskylden derfor betyde, at de, hvis grundværdien går ned, ikke kan ligne en større del af beskatningen på fast ejendom end i den foregående periode. Men for de fleste kommuner - og da navnlig for bykommunerne - vil der være adgang til at omlægge en del af personbeskatningen til grundskyld.

Erfaringerne fra den nuværende meget varierende ejendomsbeskatning tyder på, at en sådan omlægning kan foretages, uden at det i nævneværdig grad påvirker grundværdierne i kommunen, fordi lettelsen i de personlige skatter for de fleste ejendomsbesiddere nogenlunde opvejer forøgelsen af grundskylden.

Når jordrenteafgiften gennemføres, vil det for grundværdien have til følge, at spekulationsværdierne falder bort, og at grundværdien må blive ansat til det beløb, jorden kan forrente ved en økonomisk god anvendelse, når den almindelige grundskyld er afholdt som en driftsudgift.

Man kunne tænke sig at gå over til at ansætte jordrenten til staten direkte til sit årlige beløb i stedet for at lade vurderingen som hidtil angive jordens handelsværdi. Da dette ville være et væsentligt brud med de gældende vurderingsregler og med den tilvante praksis og dertil kræve omfattende ændringer indenfor andre lovgivningsområder, har man ikke fundet anledning hertil, men man har for at lette overgangen fundet det praktisk, at jorden fremtidig

vurderes til den værdi, der kan forrentes med 4 %, hvorved det opnås, at mulige ændringer i den almindelige rentefod ikke får indflydelse på vurderingen.

Af hensyn til den forøgede afgift, der fremtidig skal svares af grundværdien, har man fundet det rigtigt, at fradrag for grundforbedringer fremtidig gives for en noget længere periode, således at dets bortfald ligger så langt ude i fremtiden, at det ikke kan antages at påvirke ejers dispositioner med hensyn til grundforbedringens gennemførelse, og således at fritagelsen for grundskyld indenfor fradragperioden i almindelighed vil modsvare udgiften til forbedringen.

Hvor der omvendt kan fjernes værdier ved udgravning af kalklejer, sten- og gruslejer o. l. søges det sikret, at udnyttelsesrettens værdi kommer samfundet til gode, og at den erhvervmæssige udnyttelse ikke hæmmes af private interesser til skade for de virksomheder, der har anvendelse for materialerne.

Formen for overgangen til fuld grundskyld er efter forslaget i første række bestemt af, at de umiddelbare skattemæssige forskydninger ved overgangen søges holdt indenfor en skatteomlægnings rimelige rammer, og at de formuemæssige virkninger heller ikke bliver større end foreneligt hermed.

Dette er også baggrunden for de foreslåede begrænsninger i kommunernes adgang til at forhøje deres grundskyld, der nærmest giver sognekommunerne mindre bevægelsesfrihed end efter de hidtil gældende regler og for bykommunerne giver mindre muligheder for forhøjelse af grundskylden end efter det af regeringen forelagte forslag til lov om kommunale ejendomsskatter.

Den almindelige grundskyld til staten er ikke blevet forhøjet siden 1937 og har derfor kun kunnet stige i samme forhold som vurderingerne, medens de øvrige direkte skatter til staten såvel som forbrugsskatterne er blevet forøget langt stærkere.

Efter den udvikling, der er sket i beskat-

ningen og i ejendomsbesiddernes økonomiske forhold, ville en forhøjelse af statsgrundskylden til formindskelse af stigningen i den øvrige beskatning være naturlig, navnlig også når ejendomsskylden til staten afvikles.

Når jordrenteafgiften gennemføres, vil der dog ikke være anledning til at forhøje selve den almindelige grundskyld til staten. Det vil være mere praktisk blot at lade en del af jordrenteafgiften træde i stedet for den forhøjelse af statsgrundskylden, som ellers måtte findes påkrævet.

Man har ment, at den ene procent af jordrenteafgiften beregnet af grundværdien ved vurderingen i 1950 eller senere årsomvurderinger og den fulde jordrenteafgift af senere stigning i grundværdien vil kunne træde i stedet for en forøgelse af statsgrundskylden til lettelse af den øvrige beskatning, idet grundstigningskylden samtidig indgår i jordrenteafgiften. Efter den nuværende afgiftspligtige grundværdi med fradrag for jordrentebrug og afgiftspligtig grundstigning vil 1 % jordrenteafgift svare til ca. 80 mill. kr.

For jordrenteafgiften herudover har man ment, at særlige lempelser må være nødvendige ved gennemførelsen.

Det er derfor foreslået, at der gives en nedsættelse i jordrenteafgiften på 3 % af grundværdien ved sidste vurdering før lovens ikrafttræden, der forudsættes at ske før 11. alm. vurdering.

Nedsættelsen omfatter ikke den afgiftspligtige grundstigning, hvoraf der i forvejen svares 4 % afgift i form af grundstigningskyld, der fremtidig blot går ind som en del af jordrenteafgiften.

For ejendomme, der har skiftet ejer efter sidste vurdering, men før 11. alm. vurdering, skal nedsættelsen dog beregnes på grundlag af denne af hensyn til, at mulig stigning i grundværdien siden sidste vurdering her i de fleste tilfælde kun er kommet den tidligere ejer til gode.

Til imødegåelse af den formuemæssige virkning for ejerne og til sikring også for panthaverne er det yderligere foreslået, at

denne nedsættelse af jordrenteafgiften først ophører ved udbetaling af en afløsningssum på 25 gange nedsættelsens beløb enten kontant eller i 4 %'s obligationer til senere indfrielse indenfor det tidsrum på 60 år, der er anset for nødvendigt til afvikling af den samlede afløsningsforpligtelse, der herved pålægges staten, og som vil andrage et beløb på ca. 6200 mill. kr.

For at de, der vil købe jord eller bebyggede ejendomme, straks ved reformens gennemførelse såvidt muligt kan blive stillet, som hvis ejendommene var fuldt jordrentepligtige, er det foreslået, at nye ejere skal kunne kræve udbetaling af afløsningen, og det er tillige til lettelse af finansieringen af byggearbejder foreslået, at afløsning kan kræves efter ombygning eller nybygning til mindst samme beløb som afløsningssummen.

Der er iøvrigt ikke foreslået nærmere regler for, i hvilket tempo eller i hvilken orden for forskellige ejendomsgrupper afløsning skal finde sted, fordi dette synes at måtte ske under hensyntagen til de til enhver tid rådende økonomiske forhold indenfor afløsningsperioden. Hvis det af administrative grunde findes hensigtsmæssigt, at afløsning foretages for de mindste ejendomme umiddelbart efter lovens ikrafttræden, vil dette hensyn også kunne varetages. Antallet af ejendomme med ringe grundværdi er særdeles betydeligt jfr. nedenstående oversigt:

Grundværdi	Antal ejd.	Opsummeret antal	Grundværdi mill. kr.	Opsummeret grundværdi mill. kr.
kr.	1000	1000	mill. kr.	mill. kr.
Under 1.000	142	142	72	72
1- 2.000	141	283	198	270
2- 4.000	153	436	444	714
4- 6.000	89	525	432	1.146
6- 8.000	60	585	413	1.559
8-10.000	43	628	380	1.939

Afløsningssummerne vil andrage mindre end $\frac{3}{4}$ af de anførte grundværdibeløb, fordi fradrag for grundforbedringer og afgiftspligtig grundstigning er medindbefattet. /

Det vil også være muligt at bestemme, at afløsningen skal udbetales kontant, hvor særlige grunde taler derfor f. eks. ved køb af jord til oprettelse af nye landbrug eller opførelse af nye beboelsesejendomme.

Forslaget omfatter kun de vigtigste bestemmelser for selve jordrenteafgiften og dens gennemførelse.

Med hensyn til arten af de skattelettelser, det kan være naturligt at gennemføre i denne forbindelse, er der kun givet forslag med hensyn til afviklingen af den kommunale ejendomsskyld som en naturlig forudsætning for bestemmelserne om kommunernes adgang til anvendelse af grundskyld. Men det er forudsat, at ejendomsskylden til staten afvikles i overensstemmelse med det af regeringen fremsatte forslag til lov om ejendomsskyld til staten, samt at den amtskommunale ejendomsskyld ophæves. Herudover har man ikke ment at burde stille nærmere forslag, idet spørgsmålet om, hvilke skatter der bør lettes, naturligst vil indgå under overvejelserne vedrørende de omfattende skattereformer, hvortil de af regeringen fremsatte forslag er indledningen, men det forudsættes, at man såvel ved gennemførelsen som ved ophør af nedsættelsen i jordrenteafgiften og ved eventuel fremtidig stigning i grundværdien fortrinsvis vil lette de skatter, der tynger erhvervslivet, arbejdsindtægterne og det almindelige forbrug mest.

Man har heller ikke ment at burde fremkomme med særlige forslag om, fra hvilke skatteklender midlerne bør hentes til afviklingen af afløsningen. Men det forudsættes, at dette kan ske på en sådan måde, at den produktive virksomhed i samfundet og den jævne befolknings indtægt og forbrug ikke får forøget skattetryk.

Endelig skal det bemærkes, at bestemmelser vedrørende jordrenteafgiftens opkrævning, pante- og fortrinsret og lignende regler af mere teknisk art såvel som bestemmelser om fritagelse for ejendomme, der benyttes og ejes af det offentlige eller anvendes til almennyttigt formål, forudsættes indarbejdet i forslaget ved dets endelige

udformning, og det samme gælder eventuelle midlertidige lempelser, der måtte findes ønskelige for visse ejendomme på grund af særlige forhold.

Spørgsmålet om for landbrugsejendomme at åbne adgang til overgang til konjunkturbestemt jordrente har man ment at burde henvise til eventuel særlig lovgivning efter jordrenteafgiftens gennemførelse.

Bemærkninger til de enkelte paragraffer.

Til afsnit I.

Til § 1.

Jordrenteafgiften udgør 4% årlig af ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer ved ejendommens seneste ansættelse til grundskyld. Undtaget fra denne jordrenteafgift er ejendomme, der ved lovens ikrafttræden svarer jordrente til det offentlige, idet disse ejendomme stadig skal svare jordrenten efter de hidtil gældende regler.

Medens der efter reglerne i lov nr. 352 af 7. august 1922, jfr. lov nr. 102 af 6. marts 1936, kun finder ansættelse til grundskyld sted een gang om året, pr. 1. oktober, vil der efter lovforslaget også udenfor denne årlige vurderingstermin kunne foretages ansættelser til grundskyld, jfr. lovforslagets §§ 5 og 7, på samme måde som i den nugældende lov om grundstigningskyld.

Til § 2.

Reglen om, at værdien ved vurdering til grundskyld og ejendomsskyld skal fastsættes uden hensyntagen til jordrenteafgiften, er en nødvendig følge af, at jordens værdi i sig selv er grundlaget for jordrenteafgiften.

Efter de gældende regler vurderes ejendommene, som om de var normalt prioriterede. For tiden kan der regnes med, at 1. prioritet i en ejendom normalt er en 4 %'s prioritet.

Når det fastsættes, at ejendommene fremtidig ansættes til den handelsværdi, de

skønnes at have, når de forudsættes behæftet med en uopsigelig stedsevarende prioritet svarende til jordens grundværdi efter fradrag for forbedringer og til 4 % årlig forrentning, skulle dette ikke indebære nogen øjeblikkelig ændring af betydning, men når jordrenteafgiften fremtidig skal fastsættes til 4 % årlig uanset mulige ændringer i den almindelige rentefod, vil der også fremtidig kunne regnes med denne offentlige prioritet som normal behæftelse. Herved opnås det, at ansættelsen af jordens kapitalværdi skulle føre til samme jordrenteafgift som en direkte ansættelse af denne.

Til § 3.

Ved opgørelsen af en ejendoms værdi til beregning af formueskat til staten, afgift af arv og gave, stempelafgift og tinglysningsafgift må der tages hensyn til jordrenteafgiften, og man har derfor foreslået, at der, hvor vurderingssummen til ejendomsskyld skal lægges til grund for beregningen af disse afgifter, foretages et fradrag i ejendomsskyldværdien for jordrenteforpligtelsen.

Til § 4.

Ved overdragelse af de nuværende jordrentebrug har den praksis udviklet sig, at købesummen i almindelighed aftales uden hensyntagen til jordrenteforpligtelsen, og at købesummen for grundværdiens beløb anses for berigtiget ved overtagelsen af denne forpligtelse.

Dette vil antagelig i hvert tilfælde i en overgangsperiode være det naturlige også for andre ejendomme. Man har dog ikke villet foreslå denne fremgangsmåde som ufravigelig, idet man har villet: give parterne adgang til at handle således, at jordrenteforpligtelsen overtages ud over købesummen, men overdragelsesdokumentet må i så fald indeholde udtrykkelig bestemmelse om, hvorledes der ved købesummens berigtigelse skal forholdes med jordrentesvarelsen.

Til § 5.

Det foreskrives her, at endeligt skøde på

fast ejendom i henhold til frivillig overdragelse mod vederlag ikke må indføres i tingbogen, med mindre det indeholder bestemmelse om berigtigelse af købesummen i overensstemmelse med § 4.

Af hensyn til den interesse, der ved parцelsalg knytter sig til ansættelsen til grundskyld og eventuelt til retten til afløsning af nedsættelsen i jordrentepligten, må det findes nødvendigt at åbne adgang til selvstændig vurdering af arealer, der af ejeren agtes frasolgt, og som med hensyn til matrikulering opfylder betingelserne for selvstændig vurdering. Af hensyn til bestemmelserne i § 8, stk. 7 i lov nr. 339 af 9. juni 1948 om oprettelse og supplering af mindre landbrug m. m. og i § 11, stk. 5 i lov nr. 291 af 31. marts 1949 om landbrugsejendomme foreslås det dog, at sådan selvstændig vurdering i de tilfælde, hvor den pågældende ejendom omfattes af bestemmelserne i de nævnte love, kun kan finde sted, når ejeren godtgør, at bestemmelserne i de nævnte love ikke er til hinder for frasalg.

Såfremt det overdragne areal ikke er selvstændigt vurderet, og der derfor ikke foretager en selvstændig beregning af jordrenten for dette, skal enhver af parterne kunne kræve, at det overdragne areal, når det med hensyn til matrikulering opfylder betingelserne for at kunne vurderes som en selvstændig ejendom, vurderes selvstændigt til grundskyld, således at oppebørselsmyndigheden bliver i stand til at udregne det beløb, hvoraf der for det overdragne areal skal svares jordrente. Da ansættelserne for de i henhold til stk. 2 eller 3 vurderede arealer tages til følge ved opkrævningen af jordrenteafgiften fra begyndelsen af den følgende termin, må der foruden ansættelse til grundskyld for det pågældende areal også ske ansættelse til grundskyld for restarealet.

Til § 6.

Reglerne i denne paragraf følger i det væsentlige de gældende bestemmelser om ansættelse af fradrag i grundværdien for forbedringer, men indeholder dog den ændring, at der fremtidig ikke skal tages hensyn til,

om bekostningen er vederlagt gennem forøget udbytte, ligesom der finder en forlængelse af fradragperioden sted af hensyn til den forøgede byrde, der fremtidig knytter sig til grundværdien. Man har endvidere fundet det hensigtsmæssigt, at fradraget efter en vis tids forløb fastlægges som endeligt, idet det sædvanligt, efter at en længere tidsperiode er forløbet, vil være vanskeligt eller endog udelukket at få de fornødne oplysninger om bekostningens størrelse samt at bedømme forbedringens betydning i forhold til tilstanden før dens gennemførelse. Fradragbeløbet foreslås fastlagt som endeligt ved den anden alm. vurdering efter grundforbedringens foretagelse. Man har endvidere anset det for rimeligt, at fradraget for grundforbedringsforanstaltninger, der ikke er udført af den enkelte private ejer, men er pålagt og bekostningen pålagt af en offentlig myndighed, fastsættes til det pålignede beløb, uanset om foranstaltningerne ikke har virket værdiforøgende for hele bekostningen. Det samme gælder, hvor en grundforbedring er gennemført af grundejere i forening indenfor et bestemt afgrænset område, når foranstaltningen, bekostningen og dens fordeling er godkendt af finansministeren eller en af denne godkendt myndighed f. eks. en kommune.

Bestemmelsen i stk. 2 må ses i sammenhæng med § 11, stk. 4.

De i stk. 2 og 3 foreslåede regler vil medføre, at de før lovens ikrafttræden ansatte fradrag for nye grundforbedringer kommer til at løbe henimod 40 år efter deres første ansættelse.

For grundforbedringsfradrag fastsat før lovens ikrafttræden medfører bestemmelsen en forlængelse af fradragperioden på 35 år fra lovens ikrafttræden uanset tidspunktet for forbedringens foretagelse.

Når der i §§ 11 og 14 er givet ejeren ret til nedsættelsesbeløb og afløsningssum for $\frac{3}{4}$ af grundværdien - evt. grundværdien efter fradrag for forbedringer - må det være en naturlig forudsætning, at der ikke senere kan kræves fradrag for grundforbedringer, der er udført før den vurdering, der danner

grundlag for beregningen af nedsættelsesbeløbet.

I de meget hyppige tilfælde, hvor større grundforbedringsarbejder gennemføres efter kendelse af landvæsensretter og lignende institutioner eller ved formidling af kommuner, finder man det rimeligt, at fradraget fastsættes til den pålignede bekostnings beløb, selv om værdiforøgelsen måtte være mindre. Da fradraget på forhånd er fikseret, har man fastsat løbetiden til 40 år, hvilket nogenlunde vil svare til den alm. grænse for fradragets løbetid. En tilsvarende ordning er som foran nævnt foreslået, hvor mere omfattende grundforbedringsarbejder gennemføres af grundejere i forening, hvorved der forudsættes en på forhånd fastsat fordeling mellem de enkelte ejendomsbesiddere, samt at foranstaltningen, bekostningen og dens fordeling godkendes af det offentlige.

Den i stk. 4 omhandlede fordeling vil normalt af parterne blive taget i betragtning ved fastsættelsen af vilkårene for salget og ville eventuelt kunne skaffes oplyst før handelen ved vurdering i henhold til bestemmelsen i § 5, for så vidt fordeling (af pålignede beløb) ikke sker ved udstykningen.

Til § 7.

Det forudsættes, at en ejer forrenter og normalt opretholder den grundværdi, der svarer til en økonomisk god anvendelse af jorden. I de særlige tilfælde, hvor den økonomisk gode anvendelse omfatter bortsalg eller anden erhvervmæssig udvinding af materialer i jorden, der medfører nedgang i grundværdien evt. endog, at dyrkningsværdien eller værdier til bebyggelse helt eller delvis forsvinder, må det være naturligt, at den hertil svarende nedgang i grundværdien dækkes ved en særlig afgift af udvindingen. En ejendomsbesidder, der nu afhænder en sådan udnyttelsesret, vil sædvanligt betinge sig enten en købesum een gang for alle svarende til værdien eller en årlig udvindingsafgift, der dækker forrentningen af værdien og ved udvinding giver dækning for værdiforringelsen.

I overensstemmelse hermed fastsættes det, at ejeren skal svare jordrente af grundværdien, men hvis han erhvervsmæssigt udnytter den eller de forekomster, der findes i jorden - hvad jordrenteafgiften vil give en tilskyndelse til - skal der tillige svares en særlig udvindingsafgift svarende til værdien af de bortsolgte materialer med fradrag af vederlag for udvindingen.

Som typiske tilfælde, der vil omfattes af denne afgift, kan nævnes udgravning af kalk-, sten- og gruslejer, tørvemoser og brunkulslejer. Afgiften vil endvidere kunne bringes i anvendelse, hvor varig forringelse af en ejendoms jord finder sted f. eks. ved bortgravning af fyld eller af muldlaget.

Der forudsættes et væsentligt indgreb i ejendommens tilstand, idet der alene pålægges afgift, hvor en egentlig erhvervsmæssig udnyttelse finder sted, ligesom udvinding til brug i den pågældende ejendoms husholdning og landbrugets sædvanlige drift er afgiftsfri. Afgiften omfatter ikke udvinding af materialer i undergrunden, der i henhold til lov nr. 181 af 8. august 1951 tilhører den danske stat.

Afgiften fastsættes af vurderingsrådet med et fast beløb pr. enhed varierende efter det pågældende materiales art. Der tages ved ansættelsen hensyn til såvel de ulemper og omkostninger, der er forbundet med udvindingen, som til et rimeligt vederlag (fortjeneste) til den, der foretager udvindingen. Til beregning af afgiften er det i stk. 3 fastsat, at vurderingsrådet særskilt skal ansætte det beløb, hvormed udnyttelsesmuligheden har forøget ejendommens grundværdi. Grundværdiansættelsen sker uden hensyntagen til pligten til at svare udvindingsafgift. Da det ofte vil være tilfældet, at udnyttelsesretten til en ejendoms materialer er afhændet enten for et eengangsbeløb eller med ret til anpart i udbyttet ved udvindingen af forekomsten, har man indsat en bestemmelse om, at jordrenteafgiften af det i medfør af stk. 3 ansatte beløb og udvindingsafgiften i sådanne tilfælde skal påhvile den, der har fået udvindingsretten overdraget, således at der alene er tale om

en subsidiær hæftelse for ejendommens ejer. Vurderingsrådet fastsætter, hvorledes afgifterne vil være at fordele imellem ejendommens ejer og ejeren af udnyttelsesretten.

I de tilfælde, hvor udvindingsafgift ikke er fastsat, når udnyttelsen agtes påbegyndt, er de interesserede parter berettiget til også uden for de årlige vurderingsterminer at begære særskilt ansættelse af denne.

Det påhviler de enkelte kommuner at beregne og opkræve afgiften, der tilfalder statskassen og vedkommende kommunkasse til ligelig deling.

Eksempel på jordrenteafgift og udvindingsafgift i henhold til lovforslagets § 7 er givet nedenfor i bilag 19.

Til § 8.

Da man efter indførelse af fuld grundskyld inddrager enhver stigning i grundværdien, er en særlig grundstigningsskyld upåkrævet.

I henhold til § 23 i loven om grundstigningsskyld oppebærer pågældende kommune halvdelen af den i kommunen opkrævede grundstigningsskyld. Det beløb, der ved nærværende lovs ikrafttræden udbetales til den enkelte kommune som dens andel i grundstigningsskyld, skal kommunen fortsat have udbetalt af statskassen. Man har fundet det rigtigt, at det beløb, der ved nærværende lovs ikrafttræden udbetales til den enkelte kommune, nedsættes gradvis over en periode på 30 år.

Til § 9.

Det er forudsat, at man i alt væsentligt kan benytte de bestående vurderingsregler bortset fra de i paragraffen udtrykkeligt nævnte bestemmelser.

Til § 10.

Vurderingsrådets ansættelser i henhold til loven er genstand for påklage og revision efter de sædvanlige regler.

Til afsnit II.

Til § 11.

Det foreslås i en overgangstid at nedsætte den årlige jordrente med 3 % af ejen-

dommens grundværdi efter fradrag for forbedringer ved ejendommens sidste ansættelse før 11. alm. vurdering.

For ejendomme, hvor en del af jordrenten allerede er inddraget gennem grundstigningsskylden, til hvilken der ikke tages hensyn ved grundværdiansættelsen, skal af løsningssummen kun udgøre $\frac{3}{4}$ af den del af grundværdien, der overstiger den afgiftspligtige grundstigning.

Nedsættelse i pligten til at svare jordrente forudsættes at vedvare, indtil der er udredet en afløsningssum i henhold til de i § 14 fastsatte regler, hvorefter ejendommen overgår til at svare fuld jordrente.

Påligning af de 4 % jordrente ville ved den foreslåede fremgangsmåde betyde, at såvel de fremtidige stigninger i jordværdien som $\frac{1}{4}$ af den ved reformen bestående jordværd vil komme til at svare fuld jordrenteafgift og provenuet heraf være til rådighed for skattelettelse, medens de $\frac{3}{4}$ af den bestående jordværdi i realiteten først kommer til at svare jordrenteafgift, efterhånden som de i henhold til § 14 fastsatte afløsningssummer udbetales til ejerne.

For ejendomme, der har skiftet ejer efter 1. oktober 1950, er det på grund af den for de fleste ejendomsgrupper stedfundne stigning foreslået, at nedsættelsesbeløbet skal beregnes på grundlag af den ved 11. alm. vurdering pr. 1. oktober 1955 ansatte grundværdi dog med fradrag af den afgiftspligtige grundstigning, som denne ansættelse ville have ført til.

De fikserede nedsættelsesbeløb vil alene kunne ændres ved klage over eller revision af ansættelsen ved den vurdering, der er grundlag for nedsættelsesbeløbets beregning.

Når der er fastsat en afløsningssum på 75 % af den ansatte grundværdi, skal den jordrentepligtige grundværdi ikke kunne nedbringes ved forøgelse af fradraget for grundforbedringer, dog skal fradraget kunne forøges, hvis værdiforøgelsen ved ansættelsen hidtil har været mindre end bekostningen, og grundværdien senere forhøjes, fordi forbedringen nu virker værdiforhøjende med et større beløb. I dette tilfælde ville der

efter de hidtil gældende regler ske en forhøjelse af fradraget.

Eksempler på beregning af jordrenteafgift, nedsættelsesbeløb og afløsningssum for forskellige ejendomsstyper (uden afgiftspligtig grundstigning og fradrag for grundforbedringer) er givet neden for i bilag 20.

Til § 12.

Det foreslås, at den til en ejendom knyttede afløsningssum ved udstykning fordeles på de ved udstykningen fremkomne lodder efter forholdet mellem de værdibeløb, hvorved de enkelte lodder indgik i ejendommens grundværdi efter fradrag for forbedringer ved den forud for udstykningsvurderingen senest foreliggende ansættelse af grundværdi for ejendommen, altså en fordelingsmetode, der svarer til den, der i § 3 i loven af 27. maj 1950 om grundstigningsskyld er foreskrevet med hensyn til fordeling af grundbeløb.

Til § 13.

Den foreslåede regel, der svarer til reglen i § 10 i grundstigningsskyldloven, har til hensigt at hindre, at ændring i den til en ejendom knyttede afløsningssum får indflydelse på de nedsættelsesbeløb, der ved fordelinger, der er foretaget inden ændringen, er overført til de fra ejendommen udstykkede parceller, og som er lagt til grund ved fastsættelsen af overdragelsesvilkårene.

Til § 14.

Det vil gennemgående være såvel i ejerens som i panthaverens interesse at få nedsættelsen i jordrenten konverteret ved udbetaling af en afløsningssum. At udbetale fuld afløsning for alle ejendomme på een gang ville næppe være finansielt overkommeligt, hvorfor man har foreslået, at afløsningen skal være afsluttet inden 60 år, men at fordelingen indenfor denne periode fastsættes af finansministeren med finansudvalgets godkendelse under hensyntagen til de til enhver tid værende økonomiske forhold.

Man har i forslaget ikke fastsat nærmere

regler for, i hvilken rækkefølge ejendommene skal have afløsningssummen udbetalt - bortset fra de to i § 15 nævnte grupper af ejendomme. Det vil efter forslaget være muligt til enhver tid at træffe bestemmelse om, for hvilke grupper af ejendomme og under hvilke betingelser afløsningssummerne skal udbetales.

Afløsningen kan ske enten kontant eller i 4 %'s statsobligationer efter finansministerens bestemmelse. For så vidt afløsningen sker i obligationer, foreslås det, at disse udtrækkes til indfrielse på en sådan måde, at udtrækningen er tilendebragt 60 år efter lovens ikrafttræden, og således, at de i et halvår udstedte obligationer udtrækkes med et lige stort beløb i hver følgende termin, hvorved det opnås, at hele den til enhver tid cirkulerende Obligationsmasse har samme udtrækningschance og derfor samme værdi.

Til § 15.

Medens finansministeren efter § 14 kan bestemme, hvilke ejendomme, der skal have deres nedsættelsesbeløb afløst, er det i § 15 fastsat, i hvilke tilfælde ejeren selv kan kræve afløsning, idet man her navnlig har haft for øje de tilfælde, hvor nye ejendomsbesiddere har særlig interesse i at få midler til rådighed.

Der åbnes således adgang til i forbindelse med ejerskifte at kræve afløsningssummen indløst.

Endvidere kan ejeren kræve afløsning, når han efter lovens ikrafttræden har betydet ombygning eller nybygning på ejendommen til mindst samme beløb som afløsningssummen. Denne bestemmelse er ikke begrænset til specielle grupper af ejendomme.

Af administrative grunde har man fundet det rigtigt at fastsætte en frist på 3 måneder, indenfor hvilken ejeren kan begære afløsningssummen indløst.

Til § 16.

Ved indløsning i henhold til § 14 eller § 15 vil det kunne forekomme, at udbetalingen af afløsningssummerne sker på et tidspunkt, hvor pantegælden ikke er ned-

bragt så meget, at panthaverne har tilstrækkelig sikkerhed i ejendommen, når der bortses fra grundværdien. De foreslåede regler skal sikre panthaverne imod en sådan forringelse af deres panteret.

Den i stk. 2 foreslåede bestemmelse er nødvendig, for så vidt der ikke sker en ændring i tinglysningsloven.

Til afsnit III.

Til § 17.

De i denne paragraf foreslåede bestemmelser, hvorefter der finder fiksering og nedskrivning af den kommunale ejendomsskyld sted, svarer i princippet til bestemmelserne i lovforslaget om fiksering og nedskrivning af ejendomsskylden til staten. For den kommunale ejendomsskylds vedkommende er det overladt til kommunalbestyrelsen indenfor visse grænser at fastsætte størrelsen af det faste skattefrie fradrag, jfr. lov nr. 46 af 14. februar 1951. Da der herefter må regnes med den mulighed, at kommuner, der for tiden ikke benytter det højeste tilladte fradrag, fra næste 4-års periode vil gå over til dette, har man fundet det naturligt at foreslå, at den ejendomsskyld, der skal fikseres, i alle tilfælde beregnes på grundlag af de i loven af 14. februar 1951 fastsatte maksimumsfradrag.

Reglen går endvidere ud på, at der ved beregningen af det beløb, der skal fikseres, for sognekommunernes vedkommende skal anvendes den gennemsnitlige ejendomsskyldpromille for skatteårene 1951/52-1954/55 og i København, på Frederiksberg og i købstæderne promillen for samme periode.

Når forslaget anvender udtrykket »gennemsnittet af de i vedkommende kommune almindeligt benyttede ejendomsskyldpromiller i skatteårene 1951/52-1954/55«, beror det på, at der i tilfælde, hvor der indenfor den senere tid er foretaget ændringer af grænserne mellem kommunerne eller indlemmelser af hele kommuner, navnlig i vilkårene for grænseændringerne vil være optaget endnu virkende overgangs-

bestemmelser med hensyn til den kommunale ejendomsbeskatning i indlemmelsesområderne. Der er ikke i lovforslaget taget stilling til, hvorledes sådanne overgangsbestemmelser skal praktiseres efter lovens ikrafttræden, idet dette spørgsmål er tænkt overladt til afgørelse af indenrigsministeriet, som efter en stående bestemmelse i indlemmelsesvilkårene har hjemmel til at ændre disse i tilfælde, hvor forudsætningerne for dem på grund af ændringer i lovgivningen eller af andre grunde på væsentlig måde forrykkes.

Bestemmelsen i § 17, stk. 3, sidste punktum, hvorved der åbnes adgang for indenrigs- og boligministeren til i visse tilfælde at nedsætte den kommunale ejendomsskyld udover, hvad der svarer til nedsættelserne efter §§ 4-5 i lov om ejendomsskyld til staten, foreslås indføjet med henblik på at gøre det muligt ved fastsættelsen af den kommunale ejendomsskyld at tage hensyn til de særlige fradragsregler, der gælder ved den kommunale beskatning.

Til afsnit IV.

Til § 18.

Grundskyldsreformens indførelse gør det naturligt at tilstræbe fælles regler for by- og landkommunernes udnyttelse af grundværdierne som beskatningsgrundlag, og man har fundet det rigtigt at stille forslag om, at der foretages sådanne ændringer i de gældende regler om kommunernes adgang til at dække deres udgifter ved udskrivning på fast ejendom, at der bliver en naturlig opfordring for de kommuner, hvor denne adgang hidtil kun har været benyttet i ringe grad, til at gå over til en større skattemæssig udnyttelse af de afgiftspligtige grundværdier. Efter forslaget vil de gældende maksimumsgrænser for fastsættelse af grundskyldspromillerne i Københavns og Frederiksberg kommuner og i købstæderne bortfalde, ligesom de forskellige bykommuner vil blive stillet lige med hensyn til adgangen til at forhøje de hidtil anvendte promiller.

For at forebygge mulige uheldige virk-

ninger af en for brat omlægning af beskatningen i en kommune stilles der forslag om indførelse af en regel, hvorefter det grundskyldsbeløb, som ville fremkomme ved benyttelse af den efter 1950 anvendte højeste grundskyldspromille - i sognekommunerne ved benyttelse af det efter 1950 anvendte højeste ligningsforhold - for hver 4-års periode ikke skal kunne forøges med mere end 5 % af de afgiftspligtige grundværdier med tillæg af det beløb, hvormed ejendoms-skylden eventuelt samtidig nedskrives.

En fri adgang for kommunerne til at dække deres udgifter ved udskrivning af grundskyld kan imidlertid, selv om der efter den forannævnte regel kun kan finde en gradvis forøgelse af den kommunale grundskyld sted, tænkes i visse tilfælde at ville føre til en så kraftig benyttelse af denne beskatningsform til dækning af kommunale udgifter, at et fald i grundværdierne og dermed i jordrenteydelsen vil blive følgen. For at kommunernes udnyttelse af ejendoms- i værdierne som beskatningsgrundlag ikke skal ske på statens bekostning, bør den kommunale beskatningsret derfor undergives visse - for alle kommuner fælles - begrænsninger. Der foreslås i denne henseende indført den regel, at forøgelse af udskrivningen i tilfælde, hvor der måtte være indtrådt et fald i grundværdierne i forhold til værdierne ved reformens gennemførelse, ikke skal kunne finde sted, såfremt grundskylden overstiger eller ved forøgelsen vil komme til at overstige 4 % af den afgiftspligtige grundværdi med tillæg af det beløb, der er nødvendigt til dækning af udgifterne til vej- og kloakvæsen, gade- og vej belysning, snekastning, offentlig renholdelse og til offentlige parker, og som ikke finder dækning i tilskud andet steds fra.

Man har taget sit udgangspunkt i den betragtning, at visse kommunale udgifter i højere grad end andre har direkte betydning som grundværdiskabende, og at dette, der i særlig grad må antages at gælde med hensyn til udgifter som de anførte, gør det naturligt, at sådanne udgifter i deres helhed dækkes ved beskatning af grundværdierne.

Da en del af de kommunale udgifter i sognekommunerne udskrives på de afgiftspligtige ejendomsværdier i form af skat til amtskommunen, er den foreslåede regel om begrænsning af udskrivningen på disse værdier suppleret med en bestemmelse om, at den amtskommunale grundskyldspromille skal indgå i beregningen af udskrivningsgrænsen i sognekommunerne.

For at begrænsningen i kommunernes adgang til at dække deres udgifter ved udskrivning på fast ejendom ikke skal virke for stift og derved hindre en kommune i den skattemæssige udnyttelse af grundværdierne, der efter kommunens forhold ville være naturlig, er der i forslaget medtaget en bestemmelse om adgang for indenrigs- og boligministeren til efter forhandling med finansministeren at meddele dispensation fra begrænsningsreglerne.

Ved dispensationsrettens udøvelse bør formålet med reglerne - at sikre, at den kommunale beskatning af grundværdierne

ikke sker på statens bekostning - haves for øje, og ved andragender om dispensation bør der derfor navnlig ses hen til, om den ønskede forøgelse af udskrivningen af kommunal grundskyld ledsages af sådanne lettelser i den øvrige beskatning eller af en sådan udvidelse af kommunens virksomhed, at den ikke kan antages at ville medføre et væsentligt fald i grundværdierne i kommunen.

I modsat fald bør dispensation nægtes, med mindre ganske særlige forhold gør sig gældende.

De foreslåede begrænsningsregler udelukker ikke den mulighed, at en kommune ved gradvis forhøjelse af sin grundskyldspromille vil kunne beslaglægge en eventuel stigning i grundværdien. Man har imidlertid ikke tillagt: denne mulighed større vægt, idet en forøgelse af grundskylden må antages at ville blive ledsaget af en tilsvarende nedsættelse af den personlige skat, hvorved den kommunale grundskylds tryk på grundværdien vil blive modvirket.

III.

Grundskyldslovgivningens udvikling i Danmark.

1. DEN HISTORISKE BAGGRUND.

Grundskatterne har deres oprindelse langt tilbage i tiden. Det synes at have været et fælles træk i udviklingen fra små bondesamfund til større fast ordnede retssamfund med en særlig statsmyndighed, at besiddelse af jord oprindelig var nøje forbundet med ret til deltagelse i landets styre og med pligt til at bidrage til samfundets behov til sikring af retshåndhævelsen indtil og til værn mod landets fjender udtil.

Oprindelig havde disse bidrag karakter af naturalydelse eller personlige ydelser (ledingspligten), varierende efter tidens og stedets behov, men de udvikler sig efterhånden til mere regelmæssige og ligelige bidrag til de offentlige udgifter.

Her i landet havde denne udvikling allerede i valdemarstiden ført til en egentlig skyldsætning af hver mands jord som grundlag for en årlig jordskyld, der på den tid var af ret betydelig størrelse, ifølge professor Erslev omtrent lige så stor som den årlige landgilde, ejeren herudover kunne få ved bortfæstning af jorden.

Denne pligt overfor samfundet synes oprindelig til en vis grad at have været grundet på frivillig vedtagelse som udtryk for erkendelsen af samfundsmagtens betydning for sikkerhed og udbytte. Men efterhånden som samfundsopgaverne vokser, og kongemagten vinder styrke, måtte den give grundlag for en standende strid om samfundets ret i forhold til jordejerne, og både selve retshåndhævelsen og kongemagtens interesse i at bevare en talstærk og nogenlunde velstillet bondestand måtte særlig under

middelalderens udvikling af lenssystemet og fæsteforholdet tillige føre med sig, at retsforholdet mellem jorddrot og fæster og ikke mindst jorddrottens pligt til opretholdelse og bortfæstning af bøndergårdene fik en ganske særlig betydning.

I dette modsætningsforhold mellem kongemagten og jordejerne kom købstædernes udvikling og voksende indflydelse til at veje til som en støtte for kongemagten.

Striden om disse spørgsmål fik vidt forskelligt udfald i de forskellige lande. Her i landet bevarede helt op til den nyere tid grundskatterne som et væsentligt led i statskattesystemet, mens de i de fleste andre europæiske lande efterhånden blev af forsvindende betydning.

Det er i denne forbindelse også af interesse, at senere tiders udvikling her i landet gav kommunerne større opgaver end de fleste andre steder og gav grundskatterne en betydelig plads i det kommunale skattesystem.

Også jorddrottens rettigheder over fæstejorden og fæsteren var her i landet mere begrænset end de fleste andre steder, hvad der var af væsentlig betydning for bondefrigørelsens og fæsteafsløsningens forløb.

En mere omfattende principiel behandling af spørgsmålet om grundskatterne som indtægtskilde for staten blev første gang foretaget af fysiokraterne i Frankrig i midten af det 18. århundrede. Fysiokraterne hævdede, at fri produktion og omsætning uden særrettigheder for nogen var det bedste grundlag for samfundets velstand, og at kun jordejerne under sådanne forhold ville få et nettooverskud udover nødvendigt

vederlag for arbejde og kapitalindsats. Til dette overskud havde staten en naturlig medejendomsret, fordi kun staten kunne sikre borgerens ejendomsret, der var grundbetingelsen for, at indsats af arbejde og kapital kunne finde sted. Staten burde derfor opkræve en almindelig direkte skat på jordrenten som eneste skat i stedet for skatter på arbejdsvederlag eller livsfornødenheder, der kun forøgede produktionsomkostningerne, skadede handelen og formindskede samfundets velstand.

Fysiokraterne vandt ikke blot betydelig tilslutning i Frankrig, men påvirkede den økonomiske tænkning og den politiske udvikling i en lang række lande. Her i landet var bondefrigørelsens mænd og den økonomiske politik, de førte, stærkt påvirket af fysiokraternes tanker.

De økonomiske grundsætninger, som Henry George 100 år senere - iøvrigt uden kendskab til fysiokraterne - nåede til, lå helt på samme linie, men dog med den væsentlige udvidelse, at Henry George hævdede, at *hele* jordrenten burde være samfundseje.

Henry Georges tanker fandt ret hurtigt udbredelse i de engelsktalende lande og fik mange steder indflydelse på skattelovgivningen. En nærmere redegørelse er givet i bilag 1 (grundskylden i udlandet).

Her i landet blev hans tanker kendt allerede fra midten af 80'erne ved den norske højskoleforstander, senere stortingspræsident Ullmanns foredragsrejser og oversættelse af »Fremskridt og Fattigdom« og vandt forholdsvis hurtigt betydelig udbredelse.

I 1848 offentliggjorde Marx og Engels »Det kommunistiske Manifest«, som indvarslede den organiserede socialisme. Det hævdedes, at staten burde ekspropriere al grundejendom, og jordrenten anvendes til dækning af statsudgifterne.

Socialismen skelnede ikke imellem ejendomsretten til jorden og ejendomsretten til jordrenten. Når socialismen imidlertid ville have ejendomsretten til jorden overdraget **til** staten, erhvervede denne som

følge deraf også ejendomsretten til selve jordrenten.

Det danske socialdemokrati krævede i sine første kongresudtalelser, at jorden burde ejes af samfundet, og foreslog, at dette først skulle ske ved inddragning af len og stamhuse og derefter ved successiv ekspropriation med erstatning til ejerne. Jord i offentlig eje måtte ikke afhændes til privateje, men for brugsretten skulle fastsættes en afgift af jorden i forhold til dens værdi. Socialdemokratiets praktiske politik gik iøvrigt ud på at gennemføre en effektiv værdistigningsskat kombineret med en indkomst- og formueskat.

Ud fra disse synspunkter foreslog socialdemokratiet (P. Knudsen) allerede i skattekommissionen i 1900 en 4 % værdistigningsskat, og under forhandlingerne om ejendomsskyldsloven i 1902 foreslog socialdemokratiet en værdistigningsskat på 2 %. Socialdemokratiet fandt ikke på dette tidspunkt støtte for sine synspunkter heller ikke fra datidens georgeister, idet disse hævdede, at det ikke var tilstrækkeligt med en værdistigningsskat, og at vedtagelsen af værdistigningsskat ville stille sig hindrende i vejen for gennemførelsen af fuld grundskyld.

Socialdemokraterne har igennem årene fastholdt den linie, at der bør indføres en effektiv værdistigningsskat, men har samtidig ment at burde tilstræbe, at den fulde jordrente efterhånden overgår til samfundet ved, at jorden erhverves af staten enten ved køb eller ekspropriation. Herefter overlades jorden til brugeren mod erlæggelse af jordrenten fastsat på grundlag af periodiske vurderinger.

Disse synspunkter blev nærmere udformet og videreført i socialdemokratiets program i 1945, hvor man gik ind for, at den eksisterende jordrente overtoges ved et eengangskøb, og at de nuværende ejere fik overladt statsobligationer svarende til den ansatte grundværdi på overtagelsestidspunktet mod fremtidig at svare jordrente af den til enhver tid værende grundværdi. Brugere af ejendomme skulle fortsat være

skødehavere, og disse skulle have en ejers rådighed over ejendommen bortset fra den indskrænkning, der følger af, at ejerne skal svare jordrente. Ejerne ville herefter have ganske samme stilling som ejere, der har overtaget jord på jordrentevilkår. De udstedte statsobligationer forudsattes amortiseret over 40-50 år, medens midler til amortisation forudsattes fremskaffet gennem øgede indkomst- og formueskatter. Man var imidlertid også i socialdemokratiets overvejende eiser inde på, at gennemførelsen af fuld grundskyld kunne ske ved en gradvis forhøjelse af den gældende statsgrundskyld med $\frac{1}{2}$ -1 % om året, indtil den fulde jordrente var inddraget, hvorved fuld grundskyld ville være gennemført over en årrække. Det var herved forudsat, at der ved vurderingen til grundskyld bortses fra den forøgede statsgrundskyld.

Den danske Henry George-forening blev stiftet 1902. Georgeismen bygger som socialismen på den grundtanke, at fejlen ved samfundsordningen er, at der kan erhverves indkomst uden arbejde.

Medens den private ejendomsret til produktionsmidlerne for socialismen er den væsentligste årsag til den sociale nød, hævder georgeisterne, at samfundets uheldige udvikling overvejende hidrører fra, at der kan opnås arbejdsfri indtægter igennem jordrenten, og at den stadige stigning fører til skabelsen af mægtige gevinster og forøgelse af den sociale ulighed.

I modsætning til socialdemokratiet er georgeisterne gået imod samfundets overtagelse af produktionsmidlerne herunder også jorden, idet denne blot skal pålægges en afgift svarende til jordrentens eller jordværdiens fulde beløb, således som denne måtte blive ansat ved periodiske, eventuelt årlige vurderinger.

Allerede omkring århundredskiftet blev husmandsbevægelsen påvirket af tanken om, at statens udgifter burde dækkes af en afgift på den samfundsskabte jordværdi, og under indtryk af det på rigsdagen fremsatte forslag til skattereformen af 1903 om

afløsning af de gamle grundskatter med personlig skat og om indførelse af ejendomsskyld vedtog De samvirkende sjællandske Husmandsforeninger på et sendemandsmøde i 1902 den som Køge-resolutionen bekendte udtalelse, der er sålydende:

»Da husmandsbruget som selvstændig driftsform bevislig er den fordelagtigste form for landbrug, såvel for samfundet som for den enkelte, og derfor kan ventes at ville blive den almindeligste (og i fremtiden mulig den eneste) driftsform for dansk landbrug, kan husmandssagens udvikling ikke væsentlig bygges på bidrag fra staten eller andre samfundsklasser eller på lignende undtagelsesregler, men kun derpå, at husmandsklassens lige retsstilling med de øvrige samfundsklasser fuldt ud anerkendes gennem lovgivningen.

Husmandsstanden kræver derfor ikke nogen begunstiggelse for sig ved skatte-lovgivningen såsom ved ophævelsen af de faste grundskatter og tiender, der findes ved jordens overtagelse og godtgøres ved afkortning i købesummen; deslige byrders afskaffelse vil urettelig komme et enkelt slægtled til gode, og af dette kun de store grundejere, til forringelse af samfundsformuen og til tab for de ubemidlede samfundsklasser.

Husmandsstanden må derimod kræve: snarest mulig ophævelse af enhver told og skat, som beregnes af eller i forhold til forbrugsartikler såsom fødemidler, beklædning, møbler, bygning, besætning, redskaber, maskiner, råstoffer og arbejdsfortjeneste, da alle deslige byrder (ofte med tillæg af toldbeskyttelse o. s. v.) hviler uretfærdigt tyngende på arbejdet og de små hjem.

Husmandsstanden må i stedet derfor kræve, at der til dækning af de offentlige fornødenheder opkræves skat på den jordværdi, som ikke skyldes enkeltmands arbejde, men som hidrører fra samfundets vækst og udvikling, og som særlig ophober sig i storbyerne, og uf or-

tjent tilflyder uvedkommende privatspekulanter i stedet for at inddrages i statens og kommunens kasse. Deslige byrder vil ikke tynde arbejdet, men tværtimod gøre jorden billigere og derved lette adgangen for hver mand til at få sit eget hjem.

Husmandsmødet i Køge opfordrer derfor herved landets øvrige husmandsorganisationer til at slutte sig til dette program i skattesagen og opfordrer de politiske partier, der ønsker støtte fra husmandsstandens side, til at virke for disse kravs optagelse på partiprogrammet og deres gennemførelse som lov under de forestående forhandlinger i rigsdagen om en skattereform.«

Køgeresolutionens ophavsmand var godsforvalter S. Berthelsen, der sammen med forstander Jacob E. Lange var banebrydende for georgeismen her i landet.

Denne resolution blev tiltrådt af De fynske Husmandsforeninger i 1905, og i 1909 vedtog De jydskke Husmandsforeningers sendemandsmøde en henvendelse til rigsdagen om ejendomsskyldens afløsning af grundskyld og en særlig jordvurdering.

I 1910 ved De samvirkende danske Husmandsforeningers første sendemandsmøde i Odense samledes jyder og øboere om et program i skattespørgsmålet i samklang med Køge-resolutionen. Dette program blev overvejet og endeligt bekræftet ved et nyt sendemandsmøde i 1913.

Der udtales heri:

»Folkets ret til fædrelandets jord befastes og udvides.

Da grundenes værdi såvel i by som på land skyldes samfundets liv og virksomhed, bør bestræbelserne gå i retning af at inddrage de samfundsskabte grundværdier til offentlig eje gennem en grundskyld. Under overgangen til denne bibeholdes en skat med stigende skala på formue og indkomst.

For yderligere at lette det arbejdende folks adgang til jord ydes der af staten, uden rentetab for denne, lån til oprettelse af husmandsbrug, til udstyknings-

foreninger, byggeforeninger o. lign. Brugene bliver selvejendom, dog at forrentningen af jordens værdi bliver fast offentlig grundbyrde til staten.

Lehn- og stamhuse frigives, og den ved frigivelsen fremkaldte øgede værdi inddrages til staten, ligesom i det hele taget det offentliges interesse i disse besiddelser varetages. Finanstolden ned sættes gradvis, indtil den helt kan bortfalde. Beskyttelsestolden ophæves planmæssig og gradvis.«

Den linie, der her blev givet udtryk for, er fastholdt siden.

I udtalelsen fra De samvirkende Husmandsforeningers landsmøde i 1945 hedder det om skattespørgsmålet:

»Folkets ret til fædrelandets jord befastes og udvides. De samfundsskabte værdier inddrages i samfundets kasse. I samme grad, som grundværdiskatten indføres, må den afløse de uretfærdige told- og forbrugsskatter. Skat, der hviler på bygninger, overføres til grundværdier, så disse alene danner grundlaget for den faste ejendomsbeskatning. Der kræves en mere ensartet jord vurdering. Finanstold og beskyttelsestold ophæves gradvis.«

De samvirkende danske Landboforeninger, der er stiftet i 1893, støttede principperne i skattereformen af 1903 ved en i 1897 vedtaget resolution til rigsdagen, hvori det hedder, at man:

». . . ikke anser hartkornet for et tidssvarende grundlag for beskatning, hvorfor det helst burde opgives som sådant . . . og udtaler et indtrængende ønske om en snarlig reform af vore beskatningsforhold, hvorved hartkornets byrder lettes, og den formue og indtægt, som nu svarer ingen eller en forholdsvis ringe skat til staten, bliver pålagt en i forhold til skatteevnen lige så stor direkte skattebyrde som landbruget.«

Også senere har De samvirkende danske Landboforeninger i udtalelser over for regering og rigsdag og offentligheden advaret mod de store ejendomsskatter, idet man fra

Landboforeningernes side hævder, at grundskyldsbeskatningen hovedsagelig er en byrde på jorden og dermed på landbruget.

I en udtalelse af 15. februar 1950 hedder det således bl. a.:

«. . . Landboforeningernes bestyrelse gentager sit tidligere fremsatte krav om en *retsindig* fordeling af de amtskommunale skatter, sådan at amternes store udgifter til *almene* formål som f. eks. til sygehuse, vejvæsen og skoler fremtidig udredes af den samlede befolkningsgruppe, der nyder godt heraf, og ikke ensidigt pålignes brugerne af fast ejendom uden hensyn til skatteevnen.

Et noget tilsvarende forhold gør sig gældende i de fleste sognekommuner, hvor i gennemsnit ca. 50 % af kommunens samlede udgifter forlods pålignes fast ejendom. Derved kommer landbruget til at bære en uforholdsmæssig del af tidens store udgifter til kommunale nyanlæg, skoler m. v. — *forud for alle andre skatteydere og pålignet uden hensyn til skatteevnen.*

Også dette skattemæssige forhold ønsker Landboforeningerne taget op til revision bl. a. gennem fastsættelse af en maksimums grænse for beskatningen af fast ejendom.«

På rigsdagen var såvel socialdemokratiet som det i 1905 dannede radikale parti imod ejendomsskylden, således som den fremtrådte i ejendomsskyldsloven af 1903.

Ved behandlingen i rigsdagen af ejendomsskatte-loven af 1903 stillede socialdemokratiet forslag om, at jord og bygninger skulle vurderes hver for sig, og at der af den prisstigning, som konstateredes for jordens vedkommende, og som ikke hidrørte fra ejers eget arbejde, kapital eller dygtighed, skulle svares en ekstra skat på 2 % af værdistigningen, hvoraf stat og kommune skulle have hver halvdelen. Dette forslag forkastedes, og partiet stemte mod hele skatereformen af 1903.

I venstre reformpartiets udtalelse fra 1909 hedder det, at

»Grundværdibeskatning til stat og kommune bør særlig tilstræbes, hvor offentlige foretagender har frembragt en stigning af grundværdien.«

I venstres program af 1925 (efter at statsgrundskylden var gennemført i 1922) udtales det:

»Ved beskatningen til kommunerne af fast ejendom bør der tilstræbes en retfærdig fordeling af skatter på bygninger og på jorden: Lige skat på lige jord under hensyn til dens værdi efter beskaffenhed og beliggenhed.«

Det konservative folkepartis grundlæggende program af 1915-16 udtaler sig for:

»Fremme af arbejdet for oprettelse af selvstændige ikke for små jordbrug samt landejendomsskatternes omlægning, bl. a. således at de for en del kommer til at hvile på jorden. Dersom en grundværdistigningsskat søges indført, bør dette kun ske i form af en omsætningsskat ved ejerskifte . . . Derimod vil man bekæmpe det georgeistiske beskatningssystemets krav om en enesteskat på jorden som uretfærdigt og uigennemføreligt i et gammelt samfund som vort . . .«.

I det radikale partis Odense-program af 1905 hedder det,

»ejendomsskylden omdannes under hensyn til principperne for grundværdibeskatning. Når offentlige foranstaltninger medfører stigning af grundværdien, sikres der kommune og stat andel i værdistigningen.«

I partiets program af 1922 (Sønderborg-programmet) udtales der:

»Ved tilvejebringelsen af de til fremme af borgernes fælles interesser fornødne midler tilstræbes en udgligning af den bestående økonomiske ulighed, idet skattesystemet i videst mulig udstrækning bygges på de samfundsskabte værdier.

Statens ejendomsbeskatning lægges på grundværdien efter princippet: lige skat på lige jord . . . Kommunernes ejendomsbeskatning bliver en grundskyld,

der af hver enkelt kommune kan forhøjes indenfor den grænse, hensynet til statsgrundskylden sætter. Kommunerne får ret til at pålægge grundværdistigningsskat.«

I 1919 dannedes Danmarks retsforbund, hvis hovedpunkt i det politiske program er indførelsen af fuld grundskyld altså en inddragning både af den eksisterende og fremtidige jordrente.

Af retsforbundets program om ligeret til jorden kan anføres:

De naturlige rigdomskilder og de værdier, som opstår ved samfundets vækst og udvikling, og som altså ikke skyldes enkelte personers arbejdsydelse, betragtes som fællesej og tilhører derfor i lige grad alle. Heraf følger: Ligeretten til jorden medfører, at den enkelte bruger må skadesløsholde de øvrige borgere for denne særfordel ved at svare fuld grundskyld. I grundskylden har derfor alle borgere lige andel.

Retsforbundet fremsatte på rigsdagen første gang forslag i 1929 om indførelse af fuld grundskyld og har derefter gentagne gange fremsat tilsvarende forslag, sidst i 1945. Dette forslag omfattede:

- A. Gennemførelse af fuld grundskyld under hensyntagen til gælden.
- B. Formueafgift til afvikling af offentlig gæld.
- C. Afvikling af skatter på bygningsværdier, livsfornødenheder og arbejdsindkomster.

2. UDVIKLINGEN INDENFOR STATS-BESKATNINGEN.

De direkte statskatler i ældre tid.

Besiddelse af fast ejendom har oprindeligt været målestok for økonomisk formåen-
hed, og det er derfor naturligt, at fast ejendom blev grundlag for påligning af skat.

Skatten erlagdes oprindeligt i naturalier dels i form af ledingspligt dels offentligt arbejde, og skattepåligningen førte til en

skyldsætning af landets jord dels i boel og havneinddeling dels i form af matrikler.

Under enevælden blev skatterne samlet og gjort varige, og samtidig søgte man først ved matriklen af 1662-64, der i hovedsagen byggede på de gamle landgildeydelse, og derefter gennem en jordbonitering (1688), der byggede på en undersøgelse af jordens dyrkningsværdi - bonitet - at gøre skatterne rationelle gennem et mere retfærdigt beskatningsgrundlag.

Bonitets- eller hartkornsskatterne var ved siden af told- og akciseafgifter den væsentligste indtægtskilde for staten, og skattegrundlaget var et bekvemt ligningsgrundlag, idet man blot kunne ændre det på hver beskatningsenhed lagte beløb.

Matriklen af 1688 omfattede omkring år 1800 374.459 tdr. ager- og enghartkorn, 4953 tdr. skovskyld, 5078 tdr. mølleskyld og 73.791 tdr. tiendehartkorn, hvortil kom ca. 100 tdr. fiskestade- samt færgeløbs- og brohartkorn.

Med kronens voksende udgifter og på grund af, at der var en stadig forøgelse af den skatteprivilegerede jord, blev skatetrykket omkring år 1800 meget føleligt for den ufrie jord. Den stigende ulighed i skatten på jord førte til den nye bonitering i begyndelsen af det 19. århundrede.

Den nye matrikel af 1844 omfattede kun ager- og enghartkornet, medens de øvrige hartkornsansættelser blev uforandret.

Skatterne på møllehartkornet blev ophævet 1852, medens skatterne på fiskeri- og brohartkornet samme år blev erstattet med en tilsvarende fast årlig afgift af vedkommende fiskeri, færgeløb eller bro.

På grundlag af den nye matrikul indførtes land- og ligningsskatten. Samtidig fastlagdes skatterne efter den ældre matrikel af 1688 som »Gammelskat«.

Under boniteringen og hartkornsbeskatningen indgik kun ejendomme på landet og købstædernes markjorder. I byerne, hvorfra statens hovedindtægtskilde iøvrigt gennem lange tider var portkonsumtionen, akcisen, d. v. s. en afgift af indførsel navnlig af landbrugets varer til byen, adskilte ejen-

domsskatterne sig ret tidligt fra beskatningen af landejendomme.

De ældre direkte byskatter til staten var afgifter, der nærmest var rene grundskatter, men efterhånden udviklede disse sig fra arealskat over klassificerede grundskatter til husskat pålignet efter ydre kriterier (vinduesskat, dørskat, arneskat, skorstensskat m. v.).

I 1802 indførtes i byerne bygningsafgiften til staten. Bygningsskatten udgjorde i 1903 ca. 4 mill. kr. årligt til staten.

Ejendomsskatterne blev her en kombineret erhvervs-, indkomst-, formue- og ejendomsskat.

I 1903 gik man fra de ovenfor nævnte skatter over til værdiskat, hvor ligningsgrundlaget blev de faste ejendommens værdi i handel og vandel - ejendomsskyldværdien - og først med lov nr. 352 af 7. august 1922 fik man opdelt beskatningsgrundlaget i ejendomsskyld og grundskyld.

Statsskatterne omkring århundredskiftet.

Forud for skattereformerne af 15. maj 1903 hvilede som foran anført de direkte ejendomsskatter til staten som faste afgifter af jord og bygninger.

Statsskatterne bestod af 1. tienden, 2. hartkornsskatterne (nemlig gammelskatten og land- og ligningsskatten) og 3. bygningsafgiften.

1. Tienden.

Tienden, der afløstes ved skattereformen, var oprindeligt en afgift af al indtægt (indført 1171) og tilfaldt kirken, præsten og bispem.

Bispetienden blev under reformationen inddraget af kongen, der på forskellig måde — ved salg, gave, lån og pant — lod tienden gå over i privat eje, og tienden blev hermed genstand for privat handel og omsætning. På samme måde gik det med kirketienden, uden at tiendeyderens stilling ændredes. For denne følte tienden stadig som en skat, medens den for tiendenyderen var en art prioritet i den tjenende ejendom.

Denne dobbelthed ved tienden vanskeliggjorde dens afløsning, idet tiendeyderne be-

tragtede den som en skat og nyderne som en kapitalværdi, der ikke kunne udslettes uden erstatning.

Tienden hvilede efterhånden uensartet på bondejorden — og endda ikke på al bondejord - hvorfor den følte uretfærdig og irrationel som beskatningsgrundlag.

Ved afløsningen fik tiendenyderen en erstatning svarende til 25 X den årlige værdi med fradrag af den kapitaliserede værdi af den på tienden hvilende skat. Af afløsningssummen betalte statskassen V25, medens tiendeyderne selv måtte udrede resten af erstatningen.

Da tienden efter sin art var en realbyrde, der havde trykket ejendommens handelsværdi, havde afløsningen for statens andel karakter af en gave til tiendeyderne.

Det kan iøvrigt her tilføjes, at den årlige ydelse blev beregnet som et gennemsnit af det sidste 10-års kapitelstakster, der havde været ret lave, væsentlig lavere end de følgende års kapitelstakster. Tiendeafløsningen medførte således også af denne grund en væsentlig nedgang i tiendeydernes faste udgifter, hvilket forstærkede den almindelige prisstigning på jorden i begyndelsen af dette århundrede.

2. Hartkornsskatterne.

Hartkornsskatterne var før skattereformen i 1903 delt i gammelskatten og land- og ligningsskatten.

Gammelskatten inkluderede en hel række ældre skatter, der i 1840 blev slået sammen under navn af gammelskatten. Disse ældre skatter hvilede som anført i alt væsentligt på matriklen af 1688, der afløstes af matriklen af 1844. I 1850 foretoges en udjævning af gammelskatten på privilegeret og uprivilegeret jord, og afgiften androg fra nu af ca. 13,66 kr. årligt pr. tønne hartkorn.

Land- og ligningsskatten hvilede på den nye matrikel af 1844 (udarbejdet i årene 1805-1843) og udgjorde 3,75 kr. årligt pr. td. hartkorn, heraf landskatten ca. 1,25 kr. pr. td. hartkorn. Af ligningsskatten faldt et mindre beløb på byerne og udrededes af kommunekassen. En del af hartkornsskat-

terne påhvilede tiendenydeerne, men bortfaldt med tiendeafløsningen.

3. Bygningsafgiften.

Bygningsafgift til staten stammer fra 1802 og hvilede som en afgift på brugen af husrum. Den var oprindeligt tænkt som en byskat, der skulle modsvare hartkornsskatten på landet, men med den voksende bebyggelse i landdistrikterne og med næringsfrihedens indførelse på landet i 1857 udstrakte bygningskatten til også at omfatte næringsbygninger på landet.

Bygningsafgiften svarede efter etageareal med forskellige beløb i København, købstæder og landdistrikter. I København udgjorde afgiften ca. 20 øre pr. m², idet dog lejligheder under ca. 32 m² var skattefri (et forhold, der bidrog til opførelse af for små lejligheder). For alle andre lejligheder var skatten ligefrem proportional med størrelsen af det anvendte husrum, ligesom bygningskatten ikke tog hensyn til beliggenheden.

Omkring århundredskiftet androg de faste ejendomsskatter til staten følgende beløb:

	København 1000 kr.	Købstæder 1000 kr.	Land- distr. 1000 kr.	Ialt 1000 kr.	% for- deling
Tiende	16	77	5.800	5.893	35,8
Gammelskat ...	15	84	4.904	5.003	30,3
Land- og ligningskat .	110	137	1.435	1.682	10,2
Bygningsafgift .	1.540	1.559	811	3.910	23,7
Ialt ...	1.681	1.857	12.950	16.488	100,0

Skattekommissionen af 1900 opgjorde på grundlag af disse tal skattefordelingen således:

	Genst. skat pr. individ kr.	i % af skatte- indtægten %
København	4,20	1,53
Købstæderne	3,33	2,15
Landdistrikterne	8,69	8,27

Da skatterne for 76,3 %'s vedkommende var hartkornsskatter, var det naturligt, at de fortrinsvis faldt i landdistrikterne. Det var imidlertid ikke så meget dette, der umuliggjorde fordelingen, som det forhold, at op-

dyrkning og forskydninger indenfor landbruget bragte stadig stigende uligheder i hartkornbeskatningen, samt at andre erhverv både i by og på land bar en uforholdsmæssig ringe del af skattebyrden. Hartkornsskatterne var i deres oprindelse en god og retfærdig skat, så længe landbruget var det eneste erhverv, der var i stand til at bære en nævneværdig del af statens udgifter, men skatterne var stivnede og ubevægelige og krævede derfor ændring i ligningsgrundlaget.

Skattereformen af 1903.

Ejendoms skyldloven.

Fra 1. juli 1904 bortfaldt alle tidligere direkte skatter til staten på fast ejendom, gammelskat, land- og ligningskat, bygningskat og andre specielle landsdelsskatter ialt ca. 11¹/₄ mill. kr., samtidig med at afløsningen af tienden påbegyndtes; i stedet indførtes indkomst- og formueskat samt ejendomsskyldbeskatning af faste ejendomme.

For 1905—06 fordelte de direkte skatter sig således:

	København 1000 kr.	Købstæder 1000 kr.	Landdistr. 1000 kr.	Ialt 1000 kr.
Ejendomsskyld ...	1.070	742	3.129	4.941
Indkomst- og for- mueskat	2.741	1.568	4.284	8.593
Ialt...	3-811	2.310	7.413	13-534

Hertil kom en landsskat på tiendenyde harkorn på 247.800 kr.

Det samlede resultat var altså - foruden afløsningen af tienden - at ejendomsbeskatningen blev nedsat med ca. 6 mill. kr., og at indkomst- og formueskat til et noget større beløb trådte i stedet.

Samtidig vedtoges en gradvis omlægning af sogne- og amtskommunernes hartkornsskat til ejendomsskyld med ¹/₃ hvert 5. år over 25 år, medens byerne fik lov at opkræve som ejendomsskyld forskellen mellem de gamle ejendomsskatter til staten og den nye ejendomsskyld.

Til grundlag for den nye ejendomsbeskatning foretoges i 1904 en vurdering af de faste ejendomme, der ansattes til deres værdi i handel og vandel uden besætning,

inventar og maskiner. Af den udfundne vurderingssum svarede årlig 1,1 ‰ som ejendomsskyld til staten.

Ny vurdering skulle ske efter 5 års forløb og derefter hvert 10. år.

Ejendomsskylden medførte en ensartet beskatning af ejendomsværdien efter samme regler for både by og land.

Selvom der i loven var regler for skattefri fradrag for mindre ejendomme, var ejendomsskylden dog i betydeligt omfang en bygningsskat, og loven var for landbrugs-ejendomme et væsentligt skridt bort fra den hidtidige jordbeskatning.

Den i 1903 vedtagne overgang fra hartkorn til ejendomsskyld medførte altså en ligelig beskatning af jord og bygninger og hermed en ligelig beskatning af ejendommenes værdiforøgelse, uanset om denne værdiforøgelse skyldtes stigende jordværdi på grund af befolkningstilvækst eller særlige samfundsforanstaltninger eller kunne henføres til øget arbejde og kapitalanbringelse i form af bygningsforandringer eller specielle grundforbedringer foretaget af ejeren eller almindelig forbedring af jordens kultur eller bygningernes vedligeholdelsestilstand.

Ejendomsskylden måtte derfor virke hæmmende på forbedring og fremskridt, opførelse af nye bygninger og ombygninger, opdyrkning og grundforbedring, og ramte gennemgående trods de skattefri fradrag de mindre landbrugsejendomme hårdere end de større, fordi de mindre landbrugsejendomme har en forholdsvis større bygningsværdi. Endvidere beskattedes ved ejendomsskylden gennemgående de veldrevne brug hårdere end de mindre godt drevne ejendomme.

For byernes og byejeendommenes vedkommende betød overgangen til ejendomsskyld en vis forøgelse af grundbeskatningen, idet ejendomsskylden i modsætning til den ejendomsskat, den trådte i stedet for, omfattede beskatning af grunden, medens omvendt hartkornsskattens overgang til ejendomsskyld for landbrugsejendomme overførte grundskat til bygningsskat.

Ændring af ejendomsskylden overvejes.

Skattereformen af 1903 tilsigtede ikke at øge det samlede skatteprovenu til stat og kommune, men alene en omlægning af skatterne. Der opstod imidlertid ret hurtigt efter lovenes vedtagelse kritik af, at skatteomlægningen havde overført grundskat til bygningsskat, ikke mindst gav erfaringerne fra landkommunerne grundlag for denne kritik. Såvel fra socialdemokratisk som radikal side krævedes foretaget en særskilt vurdering af jorden, hvorved der kunne opnås dels en særskilt beskatning af grundværdien dels en grundværdistigningsskat.

Til brug ved overvejelserne af spørgsmålet om betimeligheden af en skat på jorden efter dens værdi blev der i 1911 og 1912 foretaget lokale prøveansættelser til jordskyld.

Endvidere blev der i 1911 ved særlig lov nedsat en landbokommission, der skulle afgive betænkning

- a) om en ny lovgivning om landbrugets kreditforhold,
- b) om former for adgang til brug af jord, som er i offentlig eje, og
- c) om mulige ændringer i ekspropriationslovgivningen.

Kommissionens flertal mente ikke, det ville være muligt at opnå en tilfredsstillende løsning af den kommissionen stillede opgave, medmindre man også inddrog beskatningsforholdene under kommissionens overvejelser.

Også byernes kommunale beskatning gav stof til overvejelse — herunder den forældede ejendomsbeskatning. Københavns borgerrepræsentation fremkom i 1908 med forslag om grundstigningsskyld.

I 1910 blev den kommunale skattelovskommission nedsat og afgav betænkning i 1913.

Landbokommissionen af 1911 afgav II. del af sin betænkning i 1920, og heri fremsatte et flertal af kommissionen (Falbe Hansen, V. Pinholt, Broberg, Jørgen Pedersen, Pedersen-Nyskov, Pinstруп, Riis-Hansen og S. Svendsen) forslag om, at der fremtidig

ved siden af ejendomsskyldvurderingen skulle ske særskilt ansættelse af jordens værdi og de af ejeren foretagne grundforbedringer.

Ejendomsskylden til staten skulle herefter i sin helhed overføres på jordværdien. Grundforbedringer skulle være skattefrie, indtil de var amortiserede. Amtskommunen skulle have ret til at pålægge indtil 4,5 ‰ grundskyld og 1,5 ‰ ejendomsskyld.

Sognekommunerne skulle ligne således på jordværdien, at den samlede grundskyld til amts- og sognekommune udgjorde mindst 7,5 og højst 12,5 ‰ af jordværdien, og den samlede kommunale bygningsskyld måtte højst udgøre 3,5 ‰.

Sognekommunerne skulle desuden have ret til at opkræve en jordværdistigningsskat.

Det forudsattes, at tilsvarende beskatningsregler gennemførtes for København og købstæderne.

Et mindretal (Døcker, Holstein-Holsteinborg og Reventlow) bestred kommissionens ret til at fremsætte ovenstående forslag og frarådede dets indsendelse til regering og rigsdag.

Et mindretal (Hans Rasmussen) anbefalede,

at den gældende ejendomsskyldlov erstattedes med en ny lov om en snarlig gennemført periodisk ansættelse af de faste ejendomes værdi efter deling mellem jordens (grundens) og bygningernes værdi,

at ejendommene om vurderedes hvert 3. år,

at vurderingen skete efter faste ensartede regler for hele landet både for jord og bygninger, og at ansættelserne kontrolleredes og revideredes af en særlig centralmyndighed, der i forbindelse med finansministeriet udarbejdede vejledning for de lokale vurderingsmyndigheder,

at den nuværende ejendomsskyld til staten afløstes af jordværdiskat af indtil videre mindst 5 ‰ samt af en bygningsafgift,

at der under hensyn til forbrugsafgifterne efter toldloven indtil videre indrømmedes besiddere af ejendomme på landet og købstædernes markjorder et skattefrit fradrag,

at der med hensyn til bygningsværdien skete fradrag under hensyn til, hvad det kostede at skaffe nødvendigt husrum til en familie og til ejendommens besætning,

at der i overensstemmelse hermed af rigsdagen blev truffet nærmere bestemmelse om bygningsafgift til staten,

at der blev givet kommunerne adgang til at opkræve en jordskyld af den til staten skattepligtige jordværdi og en bygningsafgift af 2 ‰ af den skattepligtige bygningsværdi såvel for amtskommunens som for sognekommunens vedkommende,

at der indførtes en afgift af den stigning af jordværdien, som ikke skyldtes besidderens arbejde, når stigningen var over 100 %. Afgiften skulle ansættes til 3 % af værdistigningen, hvoraf mindst 1½ % skulle tilfalde vedkommende kommune. Skulle værdistigningen ved senere vurdering vise sig formindsket eller eventuelt være forsvunden, ville denne afgift tilsvarende gå ned eller bortfalde.

Et mindretal (N. Frederiksen og C. Moesgård-Kjeldsen) foreslog ejendomsskylden af 1903 ophævet og erstattet med en grundskyld pålignet på grundlag af den i 1920 foretagne grundvurdering. Ny grundvurdering skulle ske hvert 5. år.

Grundskylden skulle svares med 6 ‰, og efter hver vurdering skulle grundskylden forhøjes med 2 ‰ indtil 14 ‰.

Dette mindretal fremsatte tillige forslag til lov om kommunal grundskyld og grundværdistigningsskat.

Et mindretal (H. Waage) foreslog at ophæve ejendomsskylden og anførte iøvrigt:

»Staten bør hævde sin førsteret i jorden gennem beskatning i langt større omfang end nu, idet den udvikling, som vor skattelovgivning er undergået i den nyere tid, hvorefter skattebyrden i stigende grad er flyttet bort fra jorden og over på arbejde og forbrug, har været meget uheldig.

Jeg vil derfor tilråde, at man efter en vurdering af hele landets jordværdi giver staten og kommunen ret til i løbet af en vis årrække at indkræve

jordskyld indtil et beløb af 1 % af jordværdien og endvidere, at man giver det offentlige ret til at indkræve hele den tilvækst i jordrenten, som konstateres ved de senere vurderinger af jordens værdi. Den mellemliggende jordrente, altså 3 % af jordværdien, således som denne fastsættes ved den første vurdering, skal derimod vedblive at være jordejernes eje som en fast privat prioritet i jorden. Jeg ville finde det absolut utilrådeligt, om der blev givet statsgaranti for denne prioritet, men derimod ville jeg finde det rigtigst, at staten tilsagde jordejerne, at denne prioritet ingen sinde kan tilegnes af staten ved beskatning, så at staten, hvis den senere skulle ønske at komme i besiddelse af denne del af jordværdien, må indløse den.«

Under kommissionens senere overvejelser-modificerede Waage på forskellig måde dette forslag, der var blevet forelagt kommissionen allerede i november 1911.

Ved lov nr. 321 af 22. december 1915 blev det vedtaget, at en almindelig vurdering til ejendomsskyld skulle foretages i 1916.

Ifølge § 1, 2. stk. skulle vurderingsrådene ved denne vurdering særskilt fastsætte, hvad jorden kunne antages at være værd i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Vurdering til ejendomsskyld skulle fremtidig ske hvert 3. år, men ved lov nr. 671 af 21. december 1918 blev vurderingen dog udskudt fra 1919 til 1920.

Ved den almindelige vurdering i året 1920 og dertil knyttede omvurderinger skulle vurderingsrådene særskilt fastsætte, hvad grunden (jorden) kunne antages at være værd i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed, beliggenhed og en i økonomisk henseende god anvendelse. Paaanke af jordværdiansættelsen kunne ske efter de samme regler, som gjaldt for paaanke af ejendomsskyldvurderingen. Ejendomsskylden forhøjedes for året 1919 til 2 %o. Ved samme lov blev det ved ejendomsoverdra-

gelses pålagt hver af parterne at indgive salgsindberetning til overskyldrådet.

Ejendomsskyld- og grundskyldsloven af 7. august 1922.

Landbokommissionens betænkning II blev afgivet 9. marts 1920; den 7. august 1922 blev loven om beskatning til staten af faste ejendomme vedtaget med tilslutning af venstre, socialdemokratiet og de radikale.

I denne lov fastsættes, at vurdering til ejendomsskyld finder sted pr. 1 jan. 1924 og 1. jan. 1927 og derefter hvert 5. år.

Vurdering til ejendomsskyld foretages efter de hidtil gældende regler (loven af 15. maj 1903).

Ifølge lovens § 3 foretages tillige en særlig ansættelse af de faste ejendommens grundværdi, hvorved forstås grundens værdi i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed, beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Ved ansættelsen bliver iøvrigt ifølge § 3 særlig at iagttage:

1) For landbrugsejendomme og ejendomme, som må stilles i klasse med disse, skal jord, for hvilken forholdene er ensartede, ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Til opnåelse heraf vil jorden til disse ejendomme være at ansætte pr. arealenhed efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste i handel i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur. Er ejendommens tilliggende af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hver af de pågældende dele for sig.

Hvis benyttelsen til andet end landbrug for dele af ejendommen må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, må værdien af jorden for disse dele ansættes skønsmæssigt efter de priser, som antages at kunne opnås ved salg af dem til den pågældende anvendelse.

2) Ved skovbrugsejendomme skal jorden ansættes til den værdi, som den antages at have, når den anvendes til god skovdrift.

Såfremt benyttelsen til andet end skovbrug må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, og der ikke hviler fredskovsforpligtelse på ejendommen, sker ansættelsen efter de under 1) eller 3) anførte regler.

3) Ved andre ejendomme, hvorpå de under 1) og 2) nævnte regler ikke kan anvendes, ansættes jordens værdi til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn må tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

4) Når begæring derom fremsættes af ejeren, skal der ved værdiansættelsen gives fradrag i grundværdien for forbedringer hidrørende fra private foranstaltninger, for så vidt bekostningerne ved samme ikke må antages at være vederlagt gennem den udbytteforøgelse, forbedringerne har medført. Fradraget, der ikke kan overstige de anvendte bekostninger, ydes kun i det omfang, hvori forbedringerne må antages at have virket værdiforøgende ved ansættelsen, og finder ikke anvendelse med hensyn til forbedringer, som er foretaget længere tid tilbage end 30 år før vurderingen.

Lovens § 5 og 6 indeholdt bestemmelser om, at grundskylden svarede med 1,5 % af den afgiftspligtige grundværdi (dog af skove 1,1 ‰), og ejendomsskylden svarede med 1,1 ‰, idet der dog var et skattefrit fradrag på 10.000 kr. for hver ejendom.

Grundskyld blev herefter opkrævet første gang til staten efter denne lov fra 1. januar 1924.

I 1923-24 og 1924-25 udgjorde ejendomsskatterne til staten følgende:

	1923 24	Ejds.-skyld	1924 25	Ialt
	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.
København og Frederiksberg	2.628	1.823	1.411	3-234
Provinsbyerne...	1.931	1.006	989	1.995
Landdistrikterne	5.676	1.383	4.807	6.190
Ialt ...	10.235	4.212	7.207	11.419

Loven af 1922 tilsigtede ikke nogen forøgelse af ejendomsskatten. Den ringe stigning i skattebeløbet hidrører fra forhøjet vurdering i 1924.

Fra og med 8. alm. vurdering er vurderingsterminen fremskudt fra 1. januar til 1. oktober. Ved lov nr. 102 af 14. april 1937 ændredes §§ 5 og 6, således at den årlige afgift svares med 6 ‰, dog af skove 4,5 ‰, af grundværdien efter fradrag for forbedringer og 4,5 % af den afgiftspligtige ejendomsskyldværdi (hvoraf henholdsvis 4,4 og 3,3 % afgives til den fælleskommunale udligningsfond). Samtidig indførtes et skattefrit fradrag på 2000 kr. for hver lejlighed med køkken udover een.

Den i 1937 foretagne omlægning af skatterne i forbindelse med oprettelse af den fælleskommunale udligningsfond var ledsaget af en tilsvarende aflastning af den egenkommunale beskatning, men medførte en vis forskydning fra landet til byerne.

Ved lov nr. 108 af 31. marts 1938 om oprettelse af en landsskatteret og tilsynet med skatteligningen m. v. blev påkendelsen i sidste instans af klager over de foretagne ansættelser henlagt til landsskatteretten, medens de øvrige over-skyldrådet hidtil tilkommende beføjelser er henlagt til ligningsrådet og ligningsdirektoratet.

Ved lov af 18. februar 1946 ændredes det skattefrie fradrag i henhold til § 6 til 12.000 kr., og ved lov af 7. marts 1951 ændredes fradraget til 21.000 kr. med uforandret lejlighedsfradrag på 2000 kr.

I 1951-52 udgjorde ejendomsskatterne til staten og den fælleskommunale udligningsfond følgende (mill. kr.):

	Ejds.skyld ialt mill. kr.	Gr.skyld ialt mill. kr.	Gr.st.skyld ialt mill. kr.	Ialt mill. kr.
København og Frederiksberg	14,4	9,5	1,«	25,7
Provinsbyerne...	9,9	7,9	3,4	21,2
Landdistrikterne	10,9	32,2	10,3	53,4
Ialt ...	35,2	49,6	15,5	100,3

I bilag 2 er givet en samlet oversigt over den samlede statslige beskatning i tiden 1900/01 til 1951/52 og i bilag 3 (side 5)

en oversigt over skatterne til den fælleskommunale udligningsfond.

3. KOMMUNESKATTERNE.

Tiden forud for 1903-loven.

Forud for kommuneskatteloven nr. 85 af 15. maj 1903 svarede der følgende ejendomsskatter til kommunen:

I *København* arealskat jfr. lov af 19. februar 1861, grundskat jfr. reskript af 19. marts 1756, anordning af 21. april 1812 og lov af 14. december 1857 samt brolægningsskat jfr. forordning af 20. august 1777. De to førstnævnte skatter svarede i det væsentlige efter en beregning af grundens og bebyggelsens areal, grundskatten dog også efter værdien, medens brolægningsskatten fastsattes på grundlag af facade længde og gadebredde.

På *Frederiksberg* pålignedes grundskat, jfr. lov af 29. december 1857, efter samme grundlag som den københavnske skat af samme navn.

I *købstæderne* pålignedes grundskat og husskat jfr. lov af 11. februar 1863. Førstnævnte skat pålignedes som regel efter hartkorn og husskatten efter assurancesummerne.

Om alle de nævnte skatter og afgifter gjaldt det, at de som regel opkrævedes år efter år med samme beløb, idet adgangen til at ændre beskatningsgrundlaget og promillerne var meget snævert angivet.

I *amts- og sognekommunerne* pålignedes ejendomsskatterne af hartkornet jfr. landkommunalloven af 6. juli 1867.

Den kommunale skattelov af 15. maj 1903.

I disse regler skete ved 1903-loven den ændring, at *København*, *Frederiksberg* og *42 købstæder* med hjemmel i lovens § 25 besluttede ved siden af de fornævnte ejendomsskatter at indføre en kommunal ejendomsskyld, som svarede med en bestemt promise af de summer, hvortil ejendommene var vurderet til ejendomsskyld til staten. Fremgangsmåden var iøvrigt den, at kommunerne pålignede ejendommene skat såvel til staten som til kommunerne for siden

at afregne med staten. For grundejerne betød ordningen, at de blev lettede for en del af statsejendomsskatterne, men i stedet kom til at svare højere skat til kommunerne.

Medens ejendomsskatterne i de foran omtalte kommuner, *København*, *købstæderne* etc., som nævnt i det store og hele var uændrede fra år til år - påligningen af ejendomsskyld gjorde ingen større forandring i denne tilstand — og kommunerne derfor var henvist til at søge de øgede udgifter dækket gennem anden form for beskatning især på personer, har ejendomsbeskatningen på landet fra gammel tid indtaget en anderledes central plads i beskatningen; således bestemtes det i landkommunalloven af 1867 § 18, at amtsrådet efter indstilling fra sognerådet for 3 år ad gangen skulle fastsætte det forhold, hvori *sognekommunens* udgifter skulle dækkes henholdsvis ved ejendoms- og personbeskatning. For *amtskommunens* vedkommende bestemtes det samtidig i § 50, at samtlige udgifter skulle dækkes gennem hartkornsbeskatning, dog at amtsrådet kunne beslutte at repariere $\frac{1}{3}$ af udgifterne på sognekommunerne, der da måtte påligne beboerne dem.

For *sogne- og amtskommunernes* vedkommende blev det ved 1903-lovens § 22 bestemt, at ligningen på hartkorn skulle bortfalde og erstattes med ligning på alle faste ejendomme efter deres værdi. Loven indførte en gradvis overgang fra hartkornsbeskatning til ejendomsskyld, således at ejendomsskatterne 1905-1910 skulle udredes med $\frac{4}{5}$ efter hartkorn og $\frac{1}{5}$ efter ejendomsskyldværdi, i femåret 1910 til 1915 med $\frac{3}{5}$ efter hartkorn og $\frac{2}{5}$ efter ejendomsskyldværdi og så videre, indtil de sognekommunale ejendomsskatter udelukkende blev pålignet efter værdi.

Tiden mellem 1903-loven og loven af 31. marts 1926.

Som det vil være fremgået af det under afsnittet om statskatterne anførte, var der ikke udelt tilfredshed med, at den indførte ejendomsskyld i så høj grad kom til at hvile på bygninger, forbedringer og andre arbejds-

skabte værdier, og der blev derfor i de følgende årtier gjort forskellige forsøg på at få loven ændret, forsøg, som hyppigt gik hånd i hånd med de tilsvarende bestræbelser vedrørende statsejendomsbeskatningen. I 1909 fremsatte regeringen forslag om, at forholdet mellem ejendomsskyld- og hartkornsbeskatningen på landet skulle forblive uændret V5-V5 i 5-årsperioden fra 1910, uanset at det i 1903-loven var foreskrevet, at forholdet skulle ændres til $\frac{2}{5}-\frac{3}{5}$. Forslaget blev ikke vedtaget.

I november 1913 indstillede den i 1910 nedsatte kommunale skattekommission bl. a., at der i forbindelse med ejendomsskyldvurderingen skulle foretages en særskilt vurdering af jorden. Også den i 1911 nedsatte landbokommission gik - som foran omtalt - i sin betænkning fra 1920 ind for en revision af beskatningsreglerne.

Endelig havde i 1921 en af Københavns magistrat i 1919 nedsat kommission i en betænkning, som blev tilstillet regeringen, foreslået, at ejendomsbeskatningen i København blev optaget til revision, både fordi skattegrundlaget var forældet, og fordi udbyttet af skatterne ikke længere kunne anses for tilstrækkeligt for kommunens økonomi. Kommissionens flertal havde derfor udarbejdet et udkast til en ny ejendomsskattelov for kommunen, hvorefter de hidtidige skatter skulle fikseres og opkræves under navn af gammelskat samtidig med, at der indførtes en grundskyld på 1,5 % af grundværdien samt en grundstigningsskyld på 1 % af den fremtidige stigning i grundværdien. Samtidig skulle den kommunale ejendomsskyld ophæves. Lovforslaget blev ikke fremsat, men fik indflydelse på de forhandlinger, der i 1920 var indledet på rigsdagen om nye ejendomsskattelove for staten og kommunerne.

Loven af 31. marts 1926.

I 1920 blev der samtidig med forslaget til en ny statsejendomsbeskatningslov fremsat forslag om en tilsvarende kommunal skattelov, men medens det førstnævnte lovforslag som foran omtalt allerede forelå vedtaget og stadfæstet i 1922, fik den kommunale lov

en betydelig trangere vej gennem rigsdagen. Ligesom i det oprindelige statsskattelovforslag var hovedvægten lagt på grundskylden, medens skatten på bygninger var trængt i baggrunden. For imidlertid at få et bredt grundlag for skattereformen accepterede rigsdagens flertal (socialdemokraterne og det radikale venstre) under forhandlingerne, at forslaget ændredes, således at beskatningen af bygninger kom til at indtage nogenlunde samme plads over for grundbeskatningen, som den havde i statsskatteloven, nemlig V4 af den i vedkommende kommune opkrævede grundskyldspromille. Samtidig bestemtes det i lovens § 3, at der, forinden ejendomsskylden (bygningsskylden) beregnes,

»gives hver enkelt ejendom et for alle ejendomme i kommunen ensartet fradrag, hvis størrelse i København og på Frederiksberg skal udgøre mindst 3000 kr. og højst 10.000 kr., i købstæderne mindst 3000 kr. og højst 8000 kr. og i sogne- og amtskommunerne mindst 3000 kr. og højst 5000 kr. Inden for disse grænser fastsættes fradragets størrelse af kommunalbestyrelsen; dog vil der for sognekommunernes vedkommende være at indhente amtsrådets og for de øvrige kommuners vedkommende indenrigsministerens godkendelse af fradragets størrelse. Fradraget fastsættes for 4 år ad gangen, første gang for tiden fra 1. april 1927 til 31. marts 1931.«

Loven, der stadfæstedes den 31. marts 1926, indeholdt iøvrigt den vigtige nydannelse, at alle de kommunale ejendomsskatter fremtidig skulle svares som grund- og ejendomsskyld på grundlag af vurderingen til statsskat. Herved bortfaldt såvel hartkornsskatten som de gamle byskatter. For Frederiksberg kommune havde der iøvrigt allerede ved lov nr. 104 af 29. april 1913 fundet en overgang sted til ejendomsskyldbeskatningen.

Ændringen af beskatningsreglerne fik til følge, at ejendomsskatterne steg i købstæderne, medens der ingen forandring indtrådte for Københavns og Frederiksbergs vedkommende. Gennem en samtidig ind-

ført vandafgift opnåede Københavns kommune dog en ikke uvæsentlig årlig indtægtsforøgelse.

For *amts- og sognekommunernes* vedkommende var den ved 1903-loven fastlagte successive overgang fra hartkorns- til ejendomsskyldbekskatningen fuldt afsluttet henholdsvis den 31. december 1924 og den 31. marts 1925, men ved lov nr. 319 af 23. december 1924 blev indførelsen af fuld ejendomsskyldbekskatning udskudt til ikrafttrædelsen af 1926-loven.

Af andre bestemmelser i 1926-loven må især fremhæves reglerne i §§ 4 og 5 om, at promillerne henholdsvis i København, på Frederiksberg og i købstæderne og flækkerne skal fastsættes for 4 år ad gangen, og at der iøvrigt gælder indskrænkning i retten til at forhøje disse promiller. Således må promillen i København og på Frederiksberg ikke overstige henholdsvis 7,5 og 9,02 og i købstæderne ikke et tal, som giver dækning for mere end Ve af alle de udgifter, som efter gennemsnittet af det sidste tiår har været genstand for ligning på fast ejendom og person. Promillen må derhos ikke forhøjes med mere end 1 i hver 4 års periode.

For amtskommunernes vedkommende medførte 1926-loven iøvrigt ingen væsentlige ændringer og for sognekommunerne alene den, at længden af den periode, hvori ligningsforholdet mellem person- og ejendomsbeskatningen fastsættes, forlængedes fra 3 til 4 år.

Endelig bemærkes, at 1926-loven indeholdt regler om grundstigningsskyld, jfr. herom nedenfor s. 17.

høven af 20. maj 1933.

1926-loven blev af dem, der ønskede, at hele ejendomsbeskatningen skulle hvile på jordværdien, betragtet som et første skridt i retning af ejendomsskyldens ophævelse, og efter regeringsskiftet i 1929 forelagdes derfor i samme år et lovforslag, hvorefter ejendomsskylden skulle fikseres og fremtidigt kun opkræves med højst det beløb., som svarede ved lovforslagets fremsættelse. Der

var yderligere i lovforslaget bestemmelser om nedsættelse eller bortfald af den således fikserede ejendomsskyld eventuelt i forbindelse med en overflytning til grundskyld.

Forslaget vandrede i de følgende år frem og tilbage mellem rigsdagens to ting, hvor det foruden principielle drøftelser var genstand for overvejelser med hensyn til spørgsmålet om en almindelig nedsættelse af ejendomsbeskatningen.

Under sagens gang på rigsdagen nåede den internationale økonomiske krise Danmark i 1931, og efter indgåelsen af det politiske forlig i foråret 1933 mellem de to regeringspartier og partiet venstre forelagde regeringen samme forår et forslag til ændringer i 1926-loven, der efter at have undergået nogle mindre ændringer og efter at være blevet indarbejdet i 1926-loven, således at forslaget fremtrådte som en helt ny ejendomsskattelev, blev vedtaget og stadfæstet den 20. maj 1933.

Ved loven gjordes der den indrømmelse til modstanderne af ejendomsskylden, at denne i amtskommunerne fremtidig kun måtte opkræves med $\frac{3}{5}$ af grundskyldpromillen mod tidligere $\frac{3}{4}$, medens forholdet i de øvrige kommuner forblev uændret. Samtidig ændrede man også grundlaget for ejendomsskyldens påligning i amtskommunerne ved en bestemmelse om, at denne beregnes af det beløb, hvormed vurderingssummen til ejendomsskyld overstiger *det dobbelte* af ejendommens grundværdi, idet der yderligere i det herefter fremkomne beløb skal fradrages et beløb af 5000 kr. foruden som hidtil 1000 kr. for hver beboelseslejlighed, som ejendommen måtte indeholde udover een. Ændringen medførte, at praktisk taget alle land- og skovbrugsejendomme blev fritaget for amtskommunal ejendomsskyld. I by- og sognekommunerne skete der ingen ændring i fradragsreglerne.

Samtidig ophævedes — bortset fra de sønder jydsk landsdele - amtskommunernes ret til at udskrive en del af deres skattebehov direkte på sognekommunerne, og under hensyn til svingningerne i landbrugets ind-

tægter indførtes der en tilskudsordning fra statskassen baseret på størrelsen af landbrugets forrentningsprocent, således som denne udregnedes af det statistiske departement under anvendelse af det landøkonomiske driftsbureaus regnskabsopgørelser. Såfremt statstilskudet gik ned under en nærmere angivet grænse, havde amtskommunerne ret til i et vist mindre omfang at påligne amtsrådskredsens beboere et personligt skattebeløb. Denne adgang for amtskommunerne til påligning af personlig skat blev ophævet ved § 25 i lov nr. 100 af 14. april 1937 om en fælleskommunal udligningsfond, og samtidig bortfaldt de sønderjydske amters ret til at forlange en del af deres behov dækket af sognekommunerne.

Bortset fra de fornævnte regler og fra overflytningen af afsnittet om grundstigningsskyld til en særskilt lov af samme dato, jfr. herom nedenfor s. 19, indeholder 1933-loven iøvrigt ingen ændringer i forhold til den hidtil gældende lov.

De skattefri fradrag, der indrømmes ved påligning af ejendomsskyld, er nogle gange forhøjet således senest ved lov nr. 46 af 14. februar 1951, der slutter sig til den foran s. 12 omtalte ændring i statskatte-loven, og som for vurderingsperioden 1951-54 fastsætter fradraget i alle byer samt i landkommuner med større bymæssige bebyggelser til mindst 12.000 kr. og højst 21.000 kr., medens det i de øvrige landkommuner skal fastsættes til mellem 9000 kr. og 11.000 kr.; i amtskommunerne fastsættes fradraget til mindst 9-000 kr. og højst 12.000 kr. Det er i alle tilfælde vedkommende kommunalbestyrelse, som med tilsynsmyndighedens approbation fastsætter fradragets størrelse indenfor de angivne rammer. Ved loven af 14. februar 1951 blev for samme vurderingsperiode fradraget for hver af de beboelseslejligheder, en ejendom har udover een, i alle kommuner fikseret til 2000 kr. Bortset fra disse ændringer og fra dem, der fulgte af den fælleskommunale udligningslov jfr. herom foran, gælder reglerne i den kommunale

ejendomsskattelev af 20. maj 1933 i dag uændret.

I 1951/52 udgjorde den samlede egenkommunale ejendomsbeskatning følgende i mill. kr.:

	Påliggende beløb		Ialt
	Ejendomsskyld	Grundskyld	
København—			
Fr.berg	18,4	12,6	31,0
Provinsbyerne...	10,6	8,2	18,8
Landdistrikterne	63,6	183,4	247,0
Ialt ...	92,6	204,2	296,8

I bilag 3 er givet en samlet oversigt over kommunernes beskatning i tiden 1900/01-1951/52 (regnskabsmæssige beløb).

Skattekommissionen af 1938.

Blandt de forslag til ændring af kommunebeskatningen, som skattekommissionen af 1938 fremsatte i sin betænkning II af 1950, var også et udkast til en ny kommunal ejendomsskattelev. Heri genoptoges forslaget fra 1929 om fiksering af ejendomsskylden til det beløb, hvormed den efter de hidtil gældende regler var opkrævet af de enkelte ejendomme, idet det samtidig foresloges at lade denne skat falde bort gennem en aftrapning med 10 % ved hver almindelig vurderingsperiodes begyndelse. Kommissionen foreslog iøvrigt, at man skulle arbejde i retning af at få grundskyldspromillerne i de forskellige kommuner til at nærme sig hinanden, hvilket bl. a. ville være af betydning for gennemførelsen af den almindelige udligning af den personlige kommuneskat, som kommissionen samtidig stillede forslag om. For at opnå en sådan udjævning anså kommissionen det ikke for påkrævet at foretage principielle ændringer i den bestående ordning, hvorefter sognekommunerne under iagttagelse af det fastlagte forhold mellem ejendoms- og personskatterne kan ændre ejendomsskyldpromillen fra år til år, medens de øvrige kommuner er bundet for 4 år ad gangen, men det foresloges alene at fastsætte minimums- og maksimumsgrænser henholdsvis for forholdet mellem ejendoms- og personbeskatning og for promillens stør-

reise. Kommissionen afstod fra at fremkomme med konkrete talforslag, men hen-skød fastsættelsen heraf til forslagens forventede behandling i rigsdagen.

Særligt om fritagelse for kommunale skatter af nybygninger.

For at stimulere byggeriet og støtte beskæftigelsen er der gennem den sidste menneskealder i stigende omfang indrømmet fritagelse for kommunale ejendomsskatter. Oprindeligt var denne fritagelse en begunstiggelse, som kommunerne med eller uden indenrigsministeriets tilslutning kunne indrømme nyopførte beboelsesejendomme, men senere er den blevet en ret, som automatisk tilkommer alle sådanne ejendomme, og samtidig er fritagelsen udvidet fra kun at omfatte beboelsesejendomme til også at vedrøre kontor- og forretningsejendomme.

Første gang, man møder skattefritagelsen, er i lov nr. 204 af 3. juli 1916, hvor indenrigsministeren bemyndiges til efter anmodning fra kommunerne at træffe bestemmelse om, at beboelsesejendomme med tilhørende grund opført efter 1. juni 1916 midlertidigt og på betingelser, som kommunalbestyrelsen fastsatte, helt eller delvis kunne fritages for ejendomsskatter til kommunen. Efter flere forlængelseslove blev det ved lov nr. 123 af 4. april 1928 § 2 bestemt, at de hidtil indrømmede skattefritagelser skulle blive ved at løbe indtil 1. april 1943. Samtidig bestemtes det i § 1, at kommunalbestyrelserne for fremtidige nybygningers vedkommende med indenrigsministeriets tilladelse kunne fritage bygninger opført mellem lovens ikrafttræden og 1. april 1943 helt eller delvis for den del af de kommunale ejendomsskatter, der hviler på bygningerne, dog længst til 1. april 1943. Også bygninger, der var opført mellem 1916 og 1928, men som ikke tidligere havde fået skattefritagelse, kunne der indrømmes en sådan svarende til den, som andre tilsvarende bygninger havde fået.

Ved lov nr. 128 af 11. april 1933 § 15 fik kommunerne ret til - uden at indhente

samtykke fra indenrigsministeriet - at give nybygninger, der opførtes med statslån efter nævnte lov — hvilket ville sige beboelseshuse med eller uden butik- og værkstedslokaler - skattefritagelse.

Ved senere love blev terminen 1. april 1943 for samtlige de omtalte skattefritagelser forlænget senest ved lov nr. 594 af 21. december 1945 til 1. april 1947.

Ved lov nr. 235 af 30. april 1946 blev det i § 56 fastsat, at alle nybygninger — såvel bestemt til bolig som til kontor eller forretning — automatisk skulle være fritaget for bygningskatter (dog ikke til amtskommunen) i 22 år efter opførelsen. Bestemmelsen omfattede også statsskatterne, for hvilke der hidtil havde været særlige love.

Om den virkning, som disse fritagelser har på kommunernes ejendomsbeskatning, henvises til det i bilag 4 og 5 anførte materiale.

4. GRUNDSTIGNINGSSKYLD.

Spørgsmålet om til fordel for det offentlige - stat eller kommune - at inddrage stigningen i jordens værdi har ret tidlig været fremme, dels fordi byernes stærke vækst, jernbane- samt vejanlæg og havneanlæg, gav anledning til betydelige stigninger i grundens værdi, dels og formentlig ikke mindst som følge af, at der fra omkring 1890 har været en fortsat værdistigning på landbrugsjord, en værdistigning, der blev forstærket ved skattereformlovene af 15. maj 1903.

Ved overvejelserne af, hvor stor en del af stigningen der skulle inddrages, har striden stået imellem to synspunkter, idet det fra en side er hævdet, at den værdistigning, som skyldes kronens synkende værdi, må jordejeren have krav på, og kun den værdistigning, som kan henføres til befolkningstilvækst og offentlige foranstaltninger, bør tilfalde det offentlige, medens man fra anden side har hævdet, at samfundet har krav på hele værdistigningen (bortset fra værdistigning, der skyldes ejerens grundforbedringer).

Værdistigningen må udmåles efter en bestemt udgangsvurdering eller en foranstaltnings udførelse, eventuelt fastslås ved salg eller arvefald. Under værdistignings-skyld kan ikke henregnes sådanne afgifter, som er pålignet for dækning af udgifter, der er afholdt til fordel for en given kreds af ejendomme (vandaflednings- og kloak-afgifter, vejbidrag m. v.), idet de pågældende får særligt vederlag for den pålig-nede afgift.

Lov om Esbjerg havn.

Her i Danmark forekommer regler om opkrævning af værdistigningsafgift første gang i lov nr. 93 af 30. april 1909 om Esbjerg havns udvidelse. Lovens § 3 gav Esbjerg byråd adgang til i overensstemmelse med en af indenrigsministeren efter indstilling fra byrådet udfærdiget vedtægt at opkræve en grundværdistigningsafgift af ejendommene i kommunen på grundlag af periodiske vurderinger af grundværdien.

Afgiften, der skulle fastsættes procentvis ens for alle ejendomme i købstaden, skulle indbetales i årlige rater, og disse måtte indenfor hver af perioderne 1912-22 og 1922-27 ikke for nogen ejendoms vedkom-mende sammenlagt udgøre mere end en trediedel af den ved den seneste vurdering udfundne værdistigning.

Denne lov viser det første forsøg på ind-førelse af en egentlig grundværdistignings-skat. Der var ikke tale om en årlig skat, men om inddragelse af værditilvæksten en gang for alle, dog med adgang til at ind-betale beløbet over en årrække. Engangs-beløbet måtte som nævnt ikke overstige en trediedel af den samlede værdistigning, og loven gav således adgang til at opkræve omtrent samme andel af værdistigningen, som hjemledes inddraget ved 1933-loven om grundstigningsskyld, dog med den for-skel, at medens det i Esbjerg-loven var vær-ditilvæksten (kapitalværdien), der blev inddraget, er det i 1933-loven og den senere lov af 1950 den årlige rente af værditilvæk-sten, der opkræves.

Den givne adgang til opkrævning af en værdistigningsafgift blev imidlertid ikke benyttet, og lovens regler herom blev der-for ikke prøvet i praksis.

Jernbaneskyld.

Ved lov af 18/7 1910 bestemtes, at der af den værdistigning, som tilføres bebyggede eller ubebyggede ejendomme som følge af jernbaneanlæg, svares en tidsbegrænset af-gift - 50 år - på grundlag af periodiske vurderinger foretaget af vurderingsrådene til ejendomsskyld. Efter forløbet af 30 år foretages ikke ny vurdering til ansættelse af jernbaneskyld.

Jernbaneskylden svaredes med 1 $\frac{1}{4}$ % årlig, og skylden svaredes kun, for så vidt værdistigningen oversteg 10 % af ejen-dommens værdi inden baneanlægget.

Jernbaneskylden lignedes som en ejen-domsskyld og var for så vidt ingen jord-værdistigningsafgift, men en værdistig-ningsafgift af jord og bygninger taget under eet.

Efter loven skulle man altså fastsætte, hvor meget af en stedfunden værdistigning der kunne henføres til selve jernbanean-lægget, og da der her måtte foreligge et helt ukontrollabelt skøn over delingen af vær-di-stigning mellem stigning opstået som følge af jernbaneanlæg og stigning som følge af andre årsager, fik loven ikke den tilsigtede virkning.

Vurdering til jernbaneskyld finder i hen-hold til § 15 i lov af 20. maj 1933 ikke mere sted, men den påhvilende afgift blev fikseret.

I begyndelsen af 30'erne havde staten en indtægt af jernbaneskylden på ca. 30.000 kr. årligt og i 1952-53 kun 18.000 kr.

Kommunal grundstigningsskyld.

Ved lov nr. 83 af 31. marts 1926 om kommunale ejendomsskatter blev der i § 8 givet kommunalbestyrelserne adgang til at vedtage bestemmelser om opkrævning af kommunal grundstigningsskyld:

»I kommuner, hvor det vedtages at opkræve grundstigningsskyld, påhviler det vurderingsrådet på kommunalbestyrelsens begæring efter hver almindelig vurdering og efter hver omvurdering i henhold til lov nr. 352 af 7. august 1922 § 4, 1ste stykke, 2det led af en ejendom at fastsætte, med hvilket beløb ejendommens grundværdi (jfr. § 10) er steget siden den almindelige vurdering, der ligger nærmest efter kommunalbestyrelsens vedtagelse om opkrævning af grundstigningsskyld i kommunen.

I det beløb, der således fastsættes som grundstigning for en ejendom eller del af en ejendom, skal der af kommunalbestyrelsen fradrages et beløb svarende til det dobbelte af den procent, hvormed samtlige ejendommens grundværdi i hele landet (jfr. sidste stykke) er steget siden den almindelige vurdering, fra hvilken grundstigningen skal regnes, med tillæg af 15 % af den pågældende ejendoms eller del af ejendoms grundværdi ved den afholdte vurdering.«

Grundstigningsskylden kunne ikke opkræves med mere end 10 % årlig af den afgiftspligtige grundstigning.

Omtrent halvdelen af bykommunerne - navnlig de større - men kun få landkommuner - fortrinsvis kommuner med bymæssig bebyggelse - benyttede sig af den givne adgang til at opkræve grundstigningsskyld.

De store skattefri fradrag i stigningen medførte, at der kun blev et ret ringe provenu for kommunerne.

Lovene af 1933 og 1950 om grundstigningsskyld til staten.

I 1929 stillede regeringen forslag om, at $\frac{3}{4}$ af al grundværdistigning skulle forrentes med 4 % til det offentlige, men forslaget blev ikke vedtaget.

Den første almindelige lov om grundstigningsskyld til staten blev lov nr. 202 af 20. maj 1933.

Hovedformålet med grundstigningsskyl-

den er, at i hvert fald en betydelig del af den grundværdistigning, der skyldes samfundet, også skal komme dette — i modsætning til de private grundejere - til gode. Dette søges opnået ved, at den afgiftspligtige del af grundværdistigningen gennem grundstigningsskylden så at sige forrentes til det offentlige. Selve den afgiftspligtige del af grundværdistigningen indbetales ikke til det offentlige, den forbliver hvilende på ejendommen som en slags uopsigelig prioritet, der går over fra ejer til ejer, og hvis størrelse ændres i overensstemmelse med de skiftende ansættelser af grundværdien.

Ifølge § 1 udredes grundstigningsskylden med 4 % årlig af halvdelen af det beløb, hvormed grundværdien (efter fradrag for forbedringer) overstiger grundbeløbet med tillæg.

Grundbeløbet var som hovedregel arealets sidst ansatte grundværdi forud for lovens ikrafttræden, dog skulle denne ansættelse efterprøves i forbindelse med arealets første ansættelse efter lovens ikrafttræden, for de fleste ejendomme 8. alm. vurdering pr. $\frac{1}{10}$ 1936.

Ved loven blev der foreskrevet to tillæg til grundbeløbet, der således virkede som afgiftsfri fradrag i grundværdistigningen.

Det første tillæg tilsigtede at holde den almindelige konjunkturstigning fri for grundstigningsskyld, hvorfor det beregnedes i forhold til stigningsprocenten for grundværdien ved hver almindelig vurdering af samtlige landets ejendomme under eet med 7. alm. vurdering pr. 1. januar 1932 som udgangspunkt. Oversteg stigningsprocenten 10, skulle der dog kun for hver fulde 2 % derudover være at lægge yderligere 1 % til grundbeløbet. Denne sidste bestemmelse ændredes ved nedenauførte lov af 27. maj 1950 til, at den del af den ved 10. alm. vurdering opgjorte fulde stigningsprocent, der oversteg den ved 9. alm. vurdering opgjorte fulde stigningsprocent (36), skulle reduceres med $\frac{1}{3}$ i stedet for med halvdelen.

Det andet tillæg var motiveret som en fejlsværgningsmargin og udgjorde som ho-

vedregel 10 % af den senest ansatte grundværdi.

Ved lovgivningen om grundstignings-skyld inddrages altså ikke den stigning i grundens værdi, som skyldes de almindelige konjunkturer f. eks. værdistigninger som følge af en formindskelse af pengeværdien eller som følge af stigende efterspørgsel efter jord i almindelighed, men derimod den stigning, som skyldes de værdiforøgende udnyttelsesmuligheder, som iøvrigt udviklingen i samfundet, navnlig den lokale udvikling, har fremkaldt.

I 1932 og ved de følgende almindelige vurderinger udgjorde grundværdien, grundværdistigningsprocenten og konjunkturtillægget følgende:

	1932	1936	1945	1950
	(nulpunkt)			
Grundværdi i mill. kr.	4.991	5.612	6.791	9.267
Stigning i % af 1932	-	12	36	86
Konjunkturtillæg (%)	-	11	23	62

Grundstigningsskylden udregnes eksempelvis for en ejendom med grundbeløb 5000 kr. og grundværdi (1950) 30.000 kr.:

Grundværdi.....	30.000	kr.
Grundbeløb.....	5.000	kr.
Tillæg I (62 %).....	3.100	-
Tillæg II (10 %).....	3.000	-
	11.100	-
Resterende stigning.....	18.900	-
Afgiftspligtig stigning.....	9.450	-

Efter vedtagelsen af nedenomtalte nye lov om grundstigningsskyld afrundes dette beløb til 9400 kr. og benævnes fikseret ældre grundstigning.

Grundstigningsskylden deles mellem stat og kommune med halvdelen til hver. Den har været jævnt voksende med betydelig tilvækst efter hver almindelig vurdering.

Efter de to sidste almindelige vurderinger (1945 og 1950) har den samlede grundstigningsskyld udgjort følgende beløb i 1000 kr.:

	Kbhvn. og Fr.berg	Kbhvns. amt	Køb- stæder	Land- distr.	Ialt
1946-47...	944	1.171	1.114	2.451	5.680
1951-52...	1.803	6.008	3.395	4.297	15.503

Ved den nye lov om grundstigningsskyld

(lov nr. 265 af 27. maj 1950) skete der betydelige ændringer i lovens beregningsmåde for den afgiftspligtige grundstigning, for så vidt fremtidig stigning angik, dog uden at det principielle grundlag ændredes.

Af lovens bestemmelser skal nævnes:

§ 3, 1. stk.

»Grundbeløbet (nulpunktbeløbet) ved udmålingen af værdistigningen skal fremtidig være grundværdien efter fradrag for forbedringer ved den 10. alm. vurdering pr. 1. oktober 1950.«

§ 4, 1. stk.

»Bortfalder det en ejendom ydede fradrag i grundværdien for forbedringer helt eller delvis, forhøjes ejendommens grundbeløb med det bortfaldne fradragsbeløb, medmindre bortfaldet skyldes, at forbedringen ikke mere virker værdiforøgende.«

§ 6, 1. stk.

»Efter hver almindelig vurdering, første gang efter den 11. alm. vurdering, foretages der for hele landet undtagen København, Frederiksberg og Københavns amtsrådskreds en opgørelse af den procent, hvormed grundværdien af samtlige ejendomme overstiger grundværdien ved 10. alm. vurdering. Procenten afrundes opefter til nærmeste fulde procent.«

»Beregningen af den afgiftspligtige grundstigning foretages fremtidig på følgende måde: Fra grundværdien efter fradrag for forbedringer ifølge den til enhver tid sidst foretagne ansættelse af grundværdien trækkes grundbeløbet med grundbeløbstillæg, og det herved fremkomne forskelsbeløb formindskes med $\frac{1}{i}$. Det resterende beløb benævnes »den reducerede grundstigning«.

Ifølge loven er der pålagt sælgeren ved frivillig overdragelse mod vederlag pligt til, forinden der træffes aftale om vederlaget, at give køberen oplysning om nærmere angivne forhold, der har eller kan få betydning for grundstigningsskylden på den pågældende ejendom.

Foreligger der selvst. beregning af ejendommens afgiftspligtige stigning, skal sælgeren oplyse denne, foreligger sådan beregning ikke, har parterne adgang til efter særlig vurdering at få beregningen foretaget, og benyttes denne adgang ikke, nedsættes vederlaget med den afgiftspligtige grundstignings beløb (ved førstkomende vurdering), medmindre der ved handelen er taget hensyn til grundstignings-skylden med et bestemt angivet beløb.

Endvidere er der givet en række bestemmelser om fritagelse for at svare grundstigningsskyld, sædvanlig ophørende ved ejerskifte.

Fortsætter man ovenanførte eksempel om beregning af afgiftspligtig grundstigning, får man følgende:

Grundværdi pr. $\frac{1}{10}$ 1956.....52 000 kr.
Grundbeløb (grundværdien pr. $\frac{1}{10}$ 1950) 30.000 -

Forudsættes konjunkturtillægget i henhold til § 6, 1. stk. at blive f. eks. 12 %, får man følgende beregning af ejendommens samlede afgiftspligtige grundstigning:

Grundværdi.....	52.000 kr.
Grundbeløb.....	30.000 kr.
Tillæg I (12 %).	3.600 -
Tillæg II (10 %).	5.200 -
Stigning.....	13.200 -
reduceret med $\frac{1}{4}$ (3.300 kr.) til.	9.900 -
benævnt den reducerede grundstigning.	
Hertil lægges fikseret ældre grundstigning	9-400 -
Samlet afgiftspligtig grundstigning.	19-300 -

Af dette beløb svares grundstigningsskylden med 4 % årlig (772 kr.).

Ved den nye lov er der række fritagelsesbestemmelser, der allerede fandtes i loven af 1933 på forskellig måde udvidet, for så vidt stigning efter 1950 angår.

Navnlig vil mindre beboelsesejendomme med 1-2 lejligheder som regel være fritaget for at svare grundstigningsskyld af fremtidig stigning indenfor ejerens besiddelsestid.

Ny er bestemmelsen om, at værditab på bygninger m. v., der skyldes stigning i grundværdien efter 1950, fradrages i denne grundværdistigning ved afgiftens beregning.

Ny er endvidere en bestemmelse om, at det beløb, der er givet som fradrag for grundforbedringer, bliver lagt til grundbeløbet, når fradraget bortfalder, med mindre bortfaldet skyldes, at forbedringen ikke mere virker værdiforøgende.

5. LOVGIVNINGEN OM JORDRENTEBRUG.

Tanken om at støtte oprettelsen af nye jordbrug kom frem i sidste halvdel af forrige århundrede, efter at den udstykningsbevægelse, som de store landboreformer i slutningen af det 18. århundrede havde udløst, i det væsentlige var stilnet af. Der måtte naturligt rejses spørgsmål dels om fremskaffelse af de nødvendige midler dels om fremskaffelse af jord og endelig om besiddelsesformen for de nye brug.

Disse spørgsmål kunne for jordens vedkommende finde en fælles løsning, hvis offentlig jord kunne stilles til rådighed uden købesum, men mod en årlig afgift, således at der kun for bygninger og driftsmidlers vedkommende måtte søges veje til fremskaffelse af den nødvendige kapital, og allerede i 1870-71 fremsatte nogle venstremænd i folketinget forslag om udstykning af præstegårdens jorderne til husmandsbrug. Forslaget, der blev afvist af kultusministeren, blev genfremsat i 1873 og 1874, men blev ikke vedtaget.

Derimod blev der af regeringen i 1874 nedsat en kommission til at undersøge arbejdernes forhold, og som et resultat af dennes virksomhed oprettedes i 1880 de to husmandskreditforeninger, der navnlig skulle give de bestående mindre brug mulighed for at få lån på billige vilkår, selv om de også kunne få nogen betydning ved oprettelse af nye brug.

På denne tid, da en stærk udvandring fra landdistrikterne dels til Amerika dels til byerne gjorde sig gældende, var det overvejende det større landbrugs interesse i at fastholde den nødvendige arbejdskraft, der var motivet til at søge landarbejdernes kår forbedret: dels ved at give dem, der havde en lille jordlod, muligheder for at få noget

større udbytte af driften dels ved at gøre udvej for at fremskaffe mindre jordlodder til jordløse landarbejdere. Men allerede forslagene fra 1870-74 peger i retning af oprettelse af større brug, og da andelsbevægelsen i 80'erne slog igennem og gav ejerne af mindre jordbrug muligheder for lønende arbejde ved deres eget brug i stedet for ved andres, fik denne tanke større indflydelse, og samtidig måtte det hos de mange husmænd, der nok havde nogen jord, men for lidt til et selvstændigt brug, forstærke ønsket om at få udvidet deres jordtilliggende, og spørgsmålet om fremskaffelse af jord på overkommelige vilkår fik derfor større vægt.

I 90'erne kæmpede det gamle og det nye synspunkt med hinanden. Forskellige forslag var i begyndelsen af 90'erne fremme om at fremskaffe havelodder og mindre jordlodder til jordløse husmænd.

Andre virkede for det selvstændige husmandsbrug. Venstrepolitikerne Vilhelm Lassen fremkom med forslag om, at kommunerne med statens støtte skulle oprette og bortfæste så mange småbrug, som der var behov for.

I 1893-94 og 1894-95 fremsatte J. K. Lauridsen og Poul Kristensen (venstre) på rigsdagen forslag om større jordejendommers overgang til staten og om indførelse af statsfæste for disse ejendomme, idet forslaget bestemte, at i henhold til grundlovens §§82 og 93 skulle al fri hovedgårds jord ved grevskaber, baronier, stamhuse, fideikommissgodser, klostre eller andre stiftelser og Sorø Akademi inddrages under staten ved ekspropriation. Også al præstegårds jord skulle inddrages af staten. Den afgivne jord skulle bortfæstes til nye brug. Staten skulle udstede 3 % rentebærende statsobligationer til dækning af erstatningen for jorden. Obligationerne skulle amortiseres over 100 år. For så vidt det var fornødent for gennemførelsen af denne amortisation, skulle der indføres en formue- og indtægtsskat med stigende skala og en forhøjet arveafgift.

Den inddragne jord skulle udstykkes i

lodder på mindst V2 og højst 1 td. hartkorn. Lodderne skulle ikke sælges, men bortfæstes, og af jorden skulle der svares en afgift på 3 % af ekspropriationssummen. Fæstemålet skulle være uopsigeligt fra statens side. Indenrigsminister Hørring stillede sig afvisende overfor forslaget. Socialdemokratiet gav forslaget sin varmeste tilslutning, men forslaget kom aldrig længere end til udvalg, der ikke afgav betænkning.

I 1894 blev der nedsat en kommission til behandling af spørgsmålet om tilvejebringelse af jordlodder på gunstige vilkår for landarbejdere. Betænkningen førte til loven af 1899 om tilvejebringelse af jord til landarbejdere. Lovens titel antyder, at det gamle synspunkt endnu prægede denne lov. Tankerne om anvendelse af jord i offentlig eje til oprettelse af nye brug og om offentlig fæste fandt heller ikke udtryk i loven, men var stærkt fremme inden dens tilblivelse.

Dansk Landarbejdersamfund henstillede til kommissionen, at stat eller kommune skulle eje de nye husmandsbrug, men brugerne skulle betale en årlig afgift af jordværdien, og i 1898 havde socialdemokratiet fremsat forslag, hvorefter husmændene skulle have jorden overladt mod en årlig afgift.

Efter loven af 1899 - den gamle statshusmandslov - skulle jorden fremskaffes af brugerne selv ved køb på det frie marked. Staten gav lån til købet og til bygningernes oprettelse til en billig rente.

Loven blev fornyet først i 1904 og dernæst i 1909, hvor lovens titel blev ændret til Lov om oprettelse af statshusmandsbrug som udtryk for, at den opfattelse nu havde sejret, at brugene skulle være store nok til som selvstændige brug at ernære en familie.

Denne form for støtte til oprettelse af nye husmandsbrug blev fortsat holdt i kraft og fornyet ved de revisioner af loven, der fandt sted hvert 5. år.

Men tanken om at stille jord i offentlig eje til rådighed for udstykning og at benytte statens rettigheder overfor lensgodserne til fremskaffelse af jord og om at ændre besiddelsesformen for de nye brug var stadig

levende og fik forøget tilslutning, ikke mindst fordi det viste sig, at jorden til opretholdelse af nye brug blev for dyr, når det var overladt til de nye brugere selv at fremskaffe jorden på det frie marked. Man forsøgte - og en tid med afgjort held - at skaffe jord ved samlet køb gennem udstykningsforeninger, men også denne fremgangsmåde måtte, efterhånden som den blev benyttet i større omfang, føre til højere priser.

I det radikale venstres program af 1905 gik partiet ind for, at »oprettelse af selvstændige husmandsbrug fremmes ved indførelse af offentlig arvefæste under betryggende vilkår, og jorden tilvejebringes ved udstykning af jord, som staten ejer eller indkøber dertil.«

I 1908 fremsatte socialdemokratiet forslag om ekspropriation af jord til husmandsbrug og om offentlig fæste.

Samme år blev en kommission nedsat med den opgave at udarbejde forslag til lov om lens, stamhuses og fideikommissgodseres overgang til fri ejendom.

I 1911 blev der nedsat en landbokommission med den opgave at afgive betænkning om en ny lovgivning vedrørende landbrugets kreditforhold, om formen for adgang til brug af jord under offentlig eje og om mulige ændringer i ekspropriationslovgivningen. Da kommissionens overvejelser førte til den opfattelse, at spørgsmålet om jordens beskatning navnlig i form af grundværdibeskatning i hvert fald på indirekte måde stod i forbindelse med ekspropriationsspørgsmålet, blev dette spørgsmål senere inddraget under kommissionens overvejelser.

Lensafløsningskommissionen afgav betænkning i 1913 og landbokommissionen i 1916 (vedrørende de to førstnævnte af disse opgaver) og i 1920 (vedrørende ekspropriationsspørgsmålet og beskatningsspørgsmålet).

Ved lensafløsningsloven (nr. 563 af 4. oktober 1919) om lens, stamhuses og fideikommissgodseres samt de herhenhørende fideikommisskapitalers overgang til fri ejen-

dom blev staten ejer af ret store arealer, idet loven bestemte, at besidderne af len, stamhus- eller fideikommissgods skulle have ret til at overtage besiddelsen til fri ejendom imod at afgive 25 %, for godser uden hjemfaldsret 20 %, af godsets samlede værdi til staten og desuden at stille en trediedel af godsets landbrugsjord til rådighed for staten mod erstatning. Hvis majoratet ikke blev afløst, skulle der svares en årlig afgift til staten på henholdsvis 1 $\frac{1}{4}$ og 1 % af formuen.

Samtlige majorater valgte afløsning.

De midler og den jord, som staten på denne måde blev ejer af, indgik i den samtidig oprettede jordfond og skulle anvendes til oprettelse af mindre jordbrug på jordrentevilkår.

Ved lensafløsningen regnede man med, at ca. 20.000 ha skulle overtages af staten.

Ifølge lov (nr. 557 af 4. oktober 1919) om vilkår for bortsalg af jord i offentlig eje skulle jorden udstykkes i parceller fortrinsvis af en sådan størrelse, at der på hver parcel kunne oprettes et jordbrug tilstrækkeligt til at ernære en familie ved dens egen arbejdskraft.

Ifølge lovens § 5 skulle køberne af parceller ikke erlægge nogen købesum, men der blev i stedet pålagt ejendommen en halvårlig jordrenteafgift på foreløbig 2V4% af jordværdien, således som denne blev ansat straks ved brugets overtagelse og derefter ved særlig ansættelse i forbindelse med hver almindelig vurdering til ejendomsskyld. Den fremtidige halvårige afgift skulle fastsættes af finansministeren. Afgiften ansattes i procent med een decimal på grundlag af et gennemsnit af de foregående 5 års købekurser på Østifternes Kreditforenings og Jydske Landkreditforenings obligationer af løbende serier.

Ved ansættelsen til jordrentesvarelse skulle der ses bort fra den værdiforøgelse, der efter overtagelsen var tilført jorden ved ejers arbejde eller kapitalanvendelse.

Samme dato vedtoges lov (nr. 537) om, afhændelse af de til præsteembeder henlagte jorder til oprettelse af husmandsbrug.

Også disse jorder skulle afhændes på jordrentevilkår.

Efter de nævnte to love stilles der endvidere lånemidler til rådighed for køberne til bebyggelse af de udstykkede jorder.

Når disse lån indfries, fritages ejendommen for de af statshusmandsloven følgende forpligtelser bortset fra jordrenteforpligtelsen og visse særlige forpligtelser, der iøvrigt påhviler jordrentebrug (se nedenfor).

Ved lov af 25. marts 1933 blev der givet ejerne af jordrentebrug adgang til at gå over til at svare konjunkturbestemt rente såvel af jordværdien som af byggelån efter

over 3½ % til og med 4 %,	nedsættes rentefoden med 1 %
- 3 % - - - 3½ %,	- - - 1½ %
- 2½ % - - - 3 %,	- - - 2 %
under eller 2½ %,	- - - 2½ %
mindst 5 %, men under 5½ %, forhøjes	- - - ½ %
- 5½ %, men under 6 %,	- - - 1 %
- 6 %, men under 6½ %,	- - - 1½ %
- 6½ % eller derover,	- - - 2 %

Den konjunkturbestemte rente kan ikke stige mere end 50 % over eller falde mere end 50 % under den oprindeligt i lov eller vedtagelse fastsatte normale rente. Fra denne lovs ikrafttræden kan der ikke mere vælges konjunkturbestemt rente efter kapitalstaksterne for smør og flæsk.

År (juni termin)	Jordrente (‰)	År (juni termin)	Jordrente (‰)	År (juni termin)	Jordrente (‰)
1933	2,44	1940	4,12	1947	2,00
1934	2,84	1941	5,36	1948	2,50
1935	3,28	1942	6,00	1949	3,00
1936	2,96	1943	2,00	1950	6,00
1937	3,80	1944	6,00	1951	6,00
1938	2,00	1945	6,60	1952	6,00
1939	3,64	1946	2,50	1953	6,00

Gennemsnittet for de 21 år har været en forrentning på 4,02 % for dem, der har valgt konjunkturbestemt rente med 4 % som basis.

Ved en særlig lov af 14. maj 1934 blev både den gamle statshusmandslovgivning og lov om afhændelse af jord i offentlig eje sammenfattet i lov om oprettelse og udvidelse af mindre landbrug. Loven pålagde det ved samme lov oprettede Statens Jordlovsudvalg ved køb til rimelig pris efter landbrugsministerens bemyndigelse at frem-

et prisindeks baseret på sidste års priser på smør, flæsk og byg.

Ved lov af 13. april 1938 blev vedtaget en tillægslov til loven af 25. marts 1933, der gav både dem, der endnu svarede fast rente, og dem, der svarede konjunkturbestemt rente efter 1933-loven, adgang til at gå over til konjunkturbestemt rente på grundlag af forrentningsprocenten af bogført værdi for landbrugsejendomme med indtil 10.000 kr. grundværdi, således at jordrente samt rente for statslån nedsattes eller forhøjedes efter følgende regler: når landbrugets forrentning udgør

Henimod trefjerdedele af de oprettede selvstændige brug har valgt at svare konjunkturbestemt rente, af de i de sidste år oprettede brug dog knap halvdelen.

For dem, der har 4 % jordrenteafgift, har den konjunkturbestemte rente igennem årene stillet sig således:

skaffe jord til udstykning indenfor en årlig bevilling (foreløbig på 5 mill. kr.) af jordfondens midler. Den således fremskaffede jord skulle afhændes på jordrentevilkår. Jordrenteafgiften blev for nye brug fastsat til 2 % halvårlig af grundværdien, således som denne til enhver tid ansættes efter reglerne for vurdering til grundskyld.

Hvis en parcellkøber fremsætter ønske derom, kan jordlovsudvalget afhænde jord uden jordrenteforpligtelse, og køberne skal da betale en pris, der dækker den af jordlovsudvalget betalte købesum med tillæg af

de af jordlovsudvalget afholdte udgifter til vejanlæg o. lign.

De nugældende regler for oprettelse og supplerende af mindre landbrug findes i statshusmandsloven af 9. juni 1948 (nr. 339), som med senere ændringer er bekendtgjort ved lov bekendtgørelse nr. 390 af 25. september 1951.

For at imødekomme efterspørgslen efter jord til oprettelse af mindre landbrug, gartnerier, havebrug, forøgelse af jordtilliggenhed til mindre landbrug, fremskaffelse af byggepladser og havelodder kan statens jordlovsudvalg foretage køb af egnede jorder. Da der ikke forelå mulighed for i det frie marked at skaffe tilstrækkelig jord, blev der i statshusmandslovens § 8 givet staten forkøbsret til enhver landejendom, hvis grundbeløb i henhold til grundstigningsskyldloven af 1950 udgør 56.000 kr. eller derover. Statens forkøbsret kommer dog ikke til anvendelse, når nærmere bestemte slægtskabsforhold gør sig gældende mellem køber og sælger.

Ved statens salg af disse jorder erlægges i almindelighed ikke nogen købesum, men det pålægges de frasolgte lodder at svare jordrente.

Loven åbner iøvrigt adgang til efterhånden at overføre brug, der er oprettet på grundlag af 1919-lovens betingelser, til jord rentesvar else efter den nye lovs regler, og denne adgang benyttes i vid udstrækning.

Statshusmandsloven fastsætter iøvrigt en række særlige bestemmelser for jordrentelodder, hvoraf særlig kan nævnes:

1) Jordrenten vedbliver at påhvile ejendommen eller parcellerne uanset ejerskifte og kan ikke af ejeren kræves afløst.

2) Hvis der foretages ekspropriation af

nogen del af en jordrentelod, oppebærer jordfonden den del af erstatningen for arealet, dog mindst dettes grundværdi, som ikke hidrører fra en værdiforøgelse, der skyldes ejerens arbejde eller kapitalindsats, medens erstatning for ulemper, driftstab o. lign. tilfalder ejeren.

3) Hvis der på et selvstændigt brugs arealer opstår byggegrundsværdier, eller arealet af andre grunde får betydelig større værdi end til landbrugsdrift og havebrugsdrift, har jordfonden ret til at overtage hele bruget mod fuld erstatning under hensyn til de ved statshusmandsloven truffede begrænsninger af ejendomsretten.

4) Ejeren af en jordrentelod er uberettiget til på denne at foretage foranstaltninger, hvorved jordens dyrkningsværdi varigt forringes, såsom destruktion af jordoverfladen, udgravning af ler, kalk, tørv m. v. Landbrugsministeren kan dog meddele tilladelse til foretagelsen af slige foranstaltninger og fastsætter da vilkårene herfor.

5) Når et selvstændigt brug søges overdraget til en person, der ikke er den hidtidige ejers efterlevende ægtefælle eller hans livsarving eller adoptivbarn eller den pågældendes ægtefælle, har staten ret til at overtage hele bruget mod fuld erstatning under hensyn til de ved statshusmandsloven truffede begrænsninger af ejendomsretten.

Endelig findes i lov nr. 72 af 26. februar 1949 bestemmelse om opførelse af arbejderboliger på landet, hvor der ved salg af jord i statens eje til byggegrunde i almindelighed ikke erlægges nogen købesum, men salget sker på jordrentevilkår.

Over udstykningen af jordrenteparceller kan der gives følgende oversigt, medens der i bilag 6 er givet en amtsvis oversigt over jordrentepligtig jord pr. 1. oktober 1950.

Arealer af bandet på jordrentevilkår i finansårene 1920/21-1951/52

	Fra majoratsjord, domsner og præstegårde		Fra indkøbt jord		Ialt	
	Antal	Areal ha	Antal	Areal ha	Antal	Areal ha
Selvstændige landbrug.....	4.111	28.687	3.422	37.756	7.533	66.443
Gartneri og havebrug	-	-	80	193	80	193
Tillægsparceller.....	1.978	4.997	1.431	3.972	3.409	8.969
Landarbejderboliger.....	1	-	344	44	345	44
Haveparceller og byggegrunde.....	115	28	18	10	133	38
Ialt ...	67205	33.712	5.295	41.975	11.500	757687

Fra vurderingen pr. 1. oktober 1950 foreligger følgende opgørelse over den ansatte grundværdi for jordrentepligtig jord:

	Antal	Areal ha	Grundværdi 1000 ha
Landbrug, hvor hele arealet er jordrentepligtigt	6.913 ¹⁾	60.485	79.487
Gartneri og havebrug	133	264	540
Parceller under ejendomme, hvor kun en del af arealet er jordrentepligtigt	3.065	10.948	14.489
Landarbejderboliger	292	38	360
Ialt ...	10.403	71.735	94.876

¹⁾ Heraf 1298 på præstegårdsjord.

Uoverensstemmelsen mellem de to oversigter skyldes foruden det forskellige opgørelsestidspunkt det forhold, at opgørelsen fra vurderingen alene omfatter de pr. 1. oktober 1950 bestående brug, samt at ejendomme, der oprindeligt er oprettet som selvstændige jordrentebrug i tidens løb kan have tilkøbt ikke jordrentepligtig jord, og at en del jordrentepligtige tillægsparceller er givet til tidligere oprettede jordrentebrug.

Ved lov nr. 184 af 11. juni 1954 er der vedtaget forskellige ændringer til statshusmandsloven, der med disse ændringer er bekendtgjort ved lovekendtgørelse nr. 247 af 6. juli 1954.

Herefter skal konjunkturbestemt rente fremtidig beregnes på grundlag af forrentningsprocenten af bogført værdi for landbrugsejendomme med grundbeløb (jfr. lov nr. 265 af 27. maj 1950 § 3) mellem 6000 kr. og 16.000 kr.

Alle selvstændige brug, der fremtidig oprettes, skal svare konjunkturbestemt rente.

Forkøbsret til fremskaffelse af jord til udstykning kan af statens jordlovsudvalg pålægges også ejendomme med mindre end 56.000 kr. grundbeløb, når det sker til fremskaffelse af tillægsjord til mindre landbrugsejendomme, ligesom forkøbsret kan pålægges landbrugsjord og udyrkede arealer, der ikke udgør en del af en landejendom, der helt eller delvis er noteret som landbrugsejendom.

Når en jordrentelod eller en del af denne ved udlejning, udvinding af materialer i jorden til salg eller industriel anvendelse eller ved bebyggelse eller indretning til særlige formål tages i anvendelse i anden og væsentlig mere udbyttegivende udnyttelse end landbrugsdrift, gartneridrift eller havebrugsdrift, kan jordlovsudvalget kræve, at ejeren til jordfonden indbetaler en afgift af det herved indvundne merudbytte, der normalt skal andrage halvdelen af, hvad den pågældende udnyttelse må forventes at indbringe ejeren netto i årligt merudbytte.

IV.

Kommissionens undersøgelser.

1. INDLEDNING.

Efterhånden som folkemængden i et land vokser, vil forskelligheder i jordens beskaffenhed og beliggenhed få stadig forøget betydning, og knaphed på brugbar jord gøre sig gældende. Det fører med sig, at jorden får værdi i handel og vandel stigende i samme grad, som konkurrencen og knapheden på jord forøges.

Kun den jord, der er så ringe eller så dårligt beliggende, at den ikke kan finde lønnende anvendelse eller kun lige give dækning for driftsudgifterne, vil være uden værdi.

Grundværdien er udtryk for de økonomiske fordele, der knytter sig til hvert enkelt areal på grund af de natur- og samfundsskabte egenskaber, der gør arealet egnet og efterspurgt til boplads eller som grundlag for økonomisk virksomhed, dels de fordele, der skyldes jordens naturgivne og ved tidligere slægtleds virksomhed fremkomne beskaffenhed, dels de samfundsskabte fordele, der skyldes beliggenhed i forhold til veje og trafikmidler, nærheden af afsætnings- og forsyningsmarkeder, skoler og andre fordele ved at være omgivet af et samfund.

Grundværdien, jordens handelsværdi, vil i det store og hele svare til den indtægt i penge eller penges værdi, som jorden ved en økonomisk god anvendelse ventes at kunne give udover almindeligt vederlag for arbejde og forrentning af bygningers og driftsmidlers værdi. Det er denne indtægt eller årlige brugsværdi, som man i alminde-

lighed kalder jordrenten eller grundrenten. Den tilfalder ejerne af jorden og går fra i det udbytte af den økonomiske virksomhed i samfundet, der står til rådighed til arbejdsudbytte og rente af arbejdsskabt kapital (bygninger og driftsmidler), der samvirker i produktionen.

Jordrenten kan tænkes inddraget til samfundet ved, at ejendomsretten til jorden går over til samfundet, som derefter kan bestemme, til hvem jorden skal gives i brug, hvad den må bruges til, og fastsætte, hvilken afgift der skal betales og øvrige vilkår for brugsretten.

Den teoretiske socialisme har tænkt sig en sådan overtagelse af jorden som led i samfundets overtagelse af produktionsmidlerne.

Man kan imidlertid også tænke sig jordrenten inddraget helt eller delvis alene ved en årlig afgift til samfundet, uden at den private ejendomsret, den frie omsætning og brugsret iøvrigt berøres.

Ved fuld grundskyld forstår man en sådan årlig afgift til samfundet, der svarer til hele jordrenten - den indtægt i penge eller penges værdi, som jorden efter sin beskaffenhed og beliggenhed ved en økonomisk god anvendelse kan yde, og som en forstandig køber derfor vil være villig til at betale i stedet for en købesum een gang for alle. Når ordet grundskyld (og grundvurdering) er blevet valgt i stedet for det ældgamle jordskyld (egentlig betaling for leje eller fæste af jord) og jordskyldsætning, der afledet heraf benyttedes i forbindelse

med de gamle skattematrikler, hænger dette sammen med bygrundenes stigende betydning.

I et land, hvor jordrenten har nået en betydelig størrelse, er inddragelse af den allerede eksisterende jordrente et stærkt indgreb i de bestående forhold, ikke alene fordi den årlige indtægt af jordrenten overføres fra privateje til fælleseje med mulighed for tilsvarende lettelse af de byrder, der hviler på indtægt af produktivt arbejde og kapitalanvendelse, men navnlig også fordi den private jordrente har bundfældet sig i højere ejendomspriser og behæftelse, og inddragelse af den årlige jordrente betyder samtidig, at grundværdien overføres fra privateje til samfundseje.

Disse forhold rejser spørgsmålet om lempende overgangsbestemmelser, eventuelt udlignings- eller erstatningsbestemmelser, i forbindelse med gennemførelse af fuld grundskyld, for så vidt den allerede eksisterende jordrente og grundværdi angår.

Inddragelse alene af fremtidig stigning i jordrenten ved grundstigningsskyld rejser ikke disse spørgsmål, da resultatet af den hidtil skete udvikling lades uberørt. Forudsat at pengenes værdi holdes konstant, vil virkningen i det væsentlige være begrænset til at hindre kapitalisering af og spekulation i fremtidig stigning og til at hindre en videre udvikling af den indflydelse på de sociale og økonomiske forhold, som den private tilegnelse af den allerede fremkomne jordrente og grundværdi har haft.

Jordrentens fremkomst og vækst står som nævnt i nøje forbindelse med befolkningstilvæksten og samfundsudviklingen i almindelighed.

En særlig stilling i denne forbindelse indtager det offentlige — navnlig statens og kommunernes virksomhed.

Statens retshåndhævelse, sikringen af ejendom, erhvervsvirksomhed og udbytte mod overgreb, værn mod angreb udefra, såvel som statens og kommunernes virksomhed til udbygning af samfærdselsmidlerne og varetagelsen af den mangfoldighed af opgaver, som udviklingen efterhånden

kræver løst af fællesskabet, er i stort omfang medvirkende til at forøge og sikre de økonomiske fordele, der knytter sig til jordbesiddelsen.

Derfor har det været naturligt, at jordjerne påtog sig eller blev pålignet bidrag af deres jord til det offentlige virksomhed, navnlig hvor betydningen for jordejere var direkte og særlig fremtrædende. De ældre grund- og ejendomsskatter såvel som dækningsafgifter til offentlige foranstaltninger til fordel for begrænsede kredse af grundejere synes at have denne oprindelse.

Herved har samfundet i et vist omfang inddraget den del af stigningen i jordrenten, som det offentlige virksomhed har medført - eller ville medføre, hvis det ikke var nødvendigt at kræve dækning af udgifterne.

Den hidtidige lovgivning om grundskyld til stat og kommune har i hovedsagen kun haft karakter af en modernisering af uhenigtsmæssige ældre grundskatter og en vis omlægning af bygningsskat til grundskyld, og dette har været hovedmotiverne til gennemførelsen.

Både ældre og nyere grundskatter kan indebære en delvis inddragelse af jordrenten til samfundet også udover, hvad der skyldes selve det offentlige virksomhed, og den bestående grundskyldslovgivning har derfor også haft tilslutning fra dem, der i grundskylden til stat og kommune så en begyndelse til gennemførelse af fuld grundskyld til lettelse af andre skatter og afgifter.

Hvis man betragter grundskylden (og grundstigningsskylden) til stat og kommune som en del af den samlede jordrente, kan det siges, at der allerede ved den bestående grundskyldslovgivning er inddraget en ikke helt ubetydelig del af den samlede jordrente, der betinges af den almindelige økonomiske udvikling, statens og kommunernes virksomhed og beskatning, og der er indenfor den gældende lovgivnings rammer begrænsede, men dog ikke helt ubetydelige muligheder for at udvide den kommunale grundskyld, ligesom en

videreførelse af grundskyldslovgivningen naturligvis er mulig både for statsgrundskylden og for den kommunale grundskyld som led i den almindelige beskatning.

Når kommissionen er stillet overfor den opgave at undersøge de spørgsmål, der står i forbindelse med inddragelse af den del af grundrenten, der ikke allerede er eller bliver inddraget gennem den almindelige grundskyld, vil det være nødvendigt at overveje forholdet mellem »fuld grundskyld« og den hidtidige grundskylds lovgivning som almindeligt led i skattesystemet navnlig med henblik på de to muligheder, der synes at stå åbne, at gennemføre fuld grundskyld som een samlet afgift, der omfatter den eksisterende grundskyld til stat og kommune, som derefter må bortfalde som selvstændig beskatning, eller at gennemføre fuld grundskyld på den måde, at grundskylden til stat og kommune kun suppleres med en særlig afgift, der inddrager resten af jordrenten i lighed med jordrenteafgiften for statshusmandsbrug oprettet som jordrentebrug.

Da disse muligheder er til stede, vil der for større klarheds skyld i det følgende blive benyttet betegnelsen jordrenteafgift for den afgift, der tilsigter gennemførelse af fuld grundskyld, hvad enten afgiften tænkes at omfatte hele jordrenten eller kun den del af jordrenten, der ikke er inddraget af den almindelige grundskyld.

Den overvejende del af den bestående grundskyld er kommunal grundskyld, og af den forholdsvis ubetydelige statsgrundskyld anvendes hovedparten som tilskud til kommunerne gennem den fælleskommunale udligningsfond fortrinsvis til sådanne opgaver, som vel varetages af kommunerne, men som i vidt omfang må erkendes at være i hele samfundets interesse.

Hvad enten den ene eller den anden form for gennemførelse af fuld grundskyld vælges, vil der rejse sig et spørgsmål om den fremtidige fordeling mellem stat og kommune, et spørgsmål, der på betydningsfuld måde berører det kommunale selvstyre både med hensyn til valg af ligningsgrundlag og med hensyn til arten og omfanget af de op-

gaver, kommunen skal kunne påtage sig.

Formen for og omfanget af jordrenteafgiften vil tillige være af betydning ved overvejelse af, om det nuværende grundlag for jordvurderingen og de hidtidige arbejdsformer også fortsat kan benyttes, eller hvilke ændringer, der eventuelt må anses for nødvendige eller ønskelige. Det er her af særlig interesse, at den nuværende vurdering ansætter handelsværdien, som den er med den påhvilende grundskyld til stat og kommune, altså i almindelighed kun handelsværdien af den jordrente, der er i privat eje, og det må være et spørgsmål, om dette grundlag kan og bør bevares, når også den private del af jordrenten og jordværdien går over til samfundseje ved fuld grundskylds gennemførelse. Men alene den stærkt forøgede betydning, vurderingen fremtidig måtte få, vil nødvendiggøre overvejelse af en række særlige spørgsmål herunder bl. a. spørgsmålet om ønskeligheden af en ny bonitering af landbrugsjord og skov jord, reglerne om fradrag for grundforbedringer, vurderingsperiodens længde og i nær forbindelse hermed spørgsmålet, om jordrenteafgiften for landbrugsejendomme bør være konjunkturbestemt indenfor vurderingsperioden.

Jordrenteafgiftens grundlag, form og omfang giver det naturlige udgangspunkt for overvejslen af de mangeartede og vidtrækkende spørgsmål, der vedrører stillingen under og efter gennemførelsen for de nuværende ejendomsbesiddere og deres panthavere såvel som også for lejerne, og den betydning, gennemførelsen vil have for overdragelsen til nye lejere, det kommende slægtled, for udstykning og byggevirksomhed.

Resultatet af disse overvejsler vil være vejledende ved undersøgelsen af, under hvilke former selve gennemførelsen mest hensigtsmæssigt kan ske til imødegåelse af mulige overgangsvanskeligheder, herunder navnlig spørgsmålet om gradvis gennemførelse med tilsvarende gradvis skatteletelse og dennes art eller hurtig gennemførelse eventuelt mod en vis afløsningssum til lempelse af overgangen, og formen for tilvejebringelse af midler hertil.

Disse undersøgelser skulle give grundlag for den sammenfattende vurdering af, hvilken betydning der kan tillægges gennemførelsen af fuld grundskyld, og af de praktiske muligheder for virkeliggørelsen såvel som for opbygningen i hovedtræk af konkrete forslag om gennemførelse af fuld grundskyld, hvis en sådan skattereform må tilrådes.

2. FORHOLDET MELLEM DEN ALMINDELIGE GRUNDSKYLDS- LOVGIVNING OG »FULD GRUNDSKYLD«.

I de foregående afsnit er der givet en oversigt over den hidtidige udvikling af grundskyldslovgivningen og dens nuværende omfang.

De beløb, der efter denne lovgivning opkræves som grundskyld, kan som nævnt betragtes som en delvis inddragelse af grundrenten. Hvor stort beløb, den resterende del af grundrenten andrager, kan man danne sig et skøn over på grundlag af den foreliggende grundvurdering omend kun tilnærmelsesvis og med visse forbehold.

Grundrenten kan vel - taget i sin almindelighed - defineres som den årlige indtægt, der i det frie marked kan fås for retten til at bruge jorden med samme rådighed og sikkerhed i besiddelsen som en ejer, eller den hertil svarende indtægt (eller brugsværdi) for ejeren ved selv at bruge jorden.

Til denne indtægt eller indtægtsmulighed svarer jordens handelsværdi, grundværdien, d. v. s. grundrentens kapitalværdi, der ikke blot er afhængig af, hvor stor grundrenten er i øjeblikket, eller snarere af, hvor stor den ventes at blive i fremtiden, og af mulighederne for stigning eller fald, men tillige af det almindelige renteniveau. Man kan altså ikke uden videre fra handelsværdien slutte sig til, hvor stor grundrenten er. Handelsværdien giver kun udtryk for den formuenedgang, der for jordens vedkommende ville ske, hvis grundrenten blev inddraget.

Ved den grundskyld, vi har som led i

beskatningen til stat og kommune, er **det** jordens handelsværdi, der er beskatningsgrundlaget, altså ikke den fulde ubeskattede grundværdi, men kun den del, der svarer til handelsværdien med de påhvillende almindelige skatter og andre byrder af offentligretlig karakter herunder altså også selve grundskylden.

En undtagelse herfra er kun gjort **for** grundstigningsskylden. Denne offentligretlige byrde skal der efter loven ikke tages hensyn til ved vurderingen. Den behandles altså på samme måde som jordrenten ved jordrentebrug, der ved vurderingen, ligesom når der handles om den slags ejendomme, betragtes som en prioritet i ejendommen svarende til den afgiftspligtige grundværdis beløb.

Ved vurderingen ansættes jordens værdi med de grundforbedringer, der ved privat foranstaltning (arbejde eller kapitalanvendelse) er foretaget i form af opdyrkning, vej- og kloakanlæg o. l., og som der i indtil 30 år gives et skattefrit fradrag for (indenfor bekostningen), indtil bekostningen kan anses vederlagt gennem den udbytteforøgelse, forbedringer har medført.

Samme fritagelse gælder med hensyn **til** jordrenteafgiften af jordrentebrug under de i lovene efter 1934 fastsatte regler, for så vidt angår forbedringer, der er foretaget, efter at jorden er blevet jordrentepligtig.

Hvis man nu ud fra grundvurderingen vil danne sig et skøn over, hvor stor den grundværdi er, der er i privat eje, da må man i den ansatte grundværdi efter fradrag for grundforbedringer gøre fradrag for ejendomme, der tilhører staten og kommunerne og de kommunale havne, og for de grundværdier, hvoraf der svares jordrente eller grundstigningsskyld.

Den samlede grundværdi var i 1950 ansat til 9267 mill. kr., efter fradrag for grundforbedringer godt 9000 mill. kr. Heraf falder imidlertid ca. 800 mill. kr. på ejendomme tilhørende staten, kommunerne og de kommunale havne. Jordrentebrug og jordrenteparceller havde en grundværdi af knap 100 mill. kr., og grundstigningsskyld

svarede med 4 % af op mod 400 mill. kr.

Med fradrag af disse beløb kommer man til et beløb på op mod 7750 mill. kr. som den samlede grundværdi, der i 1950 var i privat eje.

Jordrentens størrelse kan man som nævnt ikke direkte slutte sig til fra den ansatte grundværdi, selv om man går ud fra, at den nogenlunde svarer til handelsværdien på vurderingstidspunktet, fordi handelsværdien kan være påvirket af forventningerne til fremtiden og ønsket om at erhverve et arbejdssted og derfor ikke helt svarer til de forhåndenværende udbytte-muligheder. Der kan her erindres om den høje forrentningsprocent for landbrugsejendomme, der bl. a. for jordrentebrug med konjunkturbestemt rente har betinget en jordrenteafgift på 6 % i de sidste år, og på den anden side kan der erindres om, at en del af de ansatte grundværdier visse steder er spekulationsværdier, der beror på forventning om større udnyttelsesmuligheder en gang i fremtiden.

Handelsværdien og dermed vurderingen giver kun udtryk for det forventede udbytte på længere sigt.

Men man kan måske med tilnærmelse anslå jordrenten til 4 % af den ansatte grundværdi efter fradrag for forbedringer

bl. a. under hensyn til, at vurderingens grundlag er handelsværdien med normal prioritering, og 4 % var den almindeligste rentefod for 1. prioritetslån på vurderingstidspunktet.

Man kommer herved til et beløb på ca. 310 mill. kr. for jordrenten i privat eje i 1950, der fordelte sig som følger:

	Beregnet jordrente af ejendomme i privat eje mill. kr.
Hovedstaden (med Gentofte)	70
Provinsbyerne	50
Landkommunerne	190
Heraf land- og skovbrug	146
Andre ejendomme	44
Hele landet	310

Grundskylden til stat og kommune 1951—52 - det første år, hvor vurderingen i 1950 var ligningsgrundlag - indbragte ialt 254 mill. kr., grundstigningsskyld og jordrenteafgift knap 20 mill. kr., og jordrenten af offentlige ejendomme, beregnet som ovenfor til 4 % af grundværdien, androg ca. 32 mill. kr.

Det samlede beløb, der i 1951-52 gik til det offentlige, var altså ca. 306 mill. kr., der fordelte sig som følger (beregningen kan dog på visse punkter ikke være helt nøjagtig):

	Beregnet jordrente af off. ejd.e mill. kr.	Jordrenteafg. og grundstign.skyld mill. kr.	Grundskyld til stat og komm. mill. kr.	Tilsammen mill. kr.
Hovedstaden (med Gentofte)	20	3	28	51
Provinsbyerne	8	3	16	27
Landkommunerne	4	13	210	227
Heraf land- og skovbrug	1	4	150	155
Andre ejendomme	3	9	60	72
Hele landet	32	19	254	305

Den beregnede jordrente af offentlige ejendomme og det beløb, staten og kommunerne får ind som jordrenteafgift og som grundstigningsskyld, vejer kun lidt til i forhold til grundskylden til stat og kommune, men der er i så henseende en udpræget forskel mellem byerne og landkommunerne; på den ene side har det offentlige jordbesiddelse og grundstigningsskylden forholdsvis større betydning i byerne end i

landkommunerne, på den anden side har grundskylden forholdsvis ringe vægt i byerne.

Den kommunale grundskyld er benyttet langt mindre i byerne end på landet — byerne har ikke haft samme mulighed som landkommunerne for at udvide deres ejendomsbeskatning, efterhånden som de offentlige udgifter steg, og ved skattereformen i 1926 holdt man sig til den bestående

fordeling. Der er heller ikke i byerne siden 1926 sket en tilsvarende omlægning fra bygningskat til grundskyld som den, der i 1933 skete for amtsskatternes vedkommende.

Den gennemsnitlige kommunale grundskyldspromille var i 1951-52:

	$\frac{0}{100}$	Højest $\frac{0}{100}$	Lavest $\frac{0}{100}$
Hovedstaden (med Gentofte)	8,9	13,9	7,5
Provinsbyerne	6,2	16	3
Landdistrikterne	34,9	72	14
Heraf til amtet	15,4	25,83	11,1
Hele landet	24,3	—	—

Disse gennemsnitspromiller dækker, som oversigten viser, yderligere over store indbyrdes forskelligheder kommunerne imellem både i byerne og på landet.

Det samlede beløb af jordrente af offentlige ejendomme, jordrenteafgift, grundstigningsskyld og grundskyld, er væsentlig mindre i byerne i forhold til den private jordrente end i landkommunerne, men der er meget større forskelligheder landkommunerne imellem, navnlig fordi sognekommunerne ligner på fast ejendom i så vidt forskelligt omfang.

I alle by- og sognekommuner er der efter den gældende lovgivning visse muligheder for at ændre forholdet mellem personlig skat og ejendomsskat, når henholdsvis grundskyldspromillen og ligningsforholdet hvert fjerde år fastsættes, og endelig kan der ved ændringer af selve grundskyldslvgivningen ske omlægning af skatter til grundskyld eller det modsatte i større eller mindre omfang både for statens og kommunernes vedkommende.

I så henseende kan fra de senere år peges dels på den begrænsede udvidelse af grundstigningsskylden fra 1950, der giver samfundet en noget større forlods andel i fremtidig stigning end tidligere, og dels efter vurderingen 1950 på forhøjelsen i de skattefrie fradrag i ejendomsskyldværdien, der medførte, at grundskylden fik noget større vægt indenfor ejendomsbeskatningen end før.

For en bedømmelse af forholdet mellem den almindelige grundskyld som led i beskatningen og inddragelsen af den del af jordrenten, der tilfalder private, er det af særlig interesse at undersøge, hvilken indflydelse den almindelige grundskyld - dens forskellige højde og mulige ændringer — har på den grundværdi og den del af jordrenten, der er på privat hånd, og som ved jordrenteafgiften tænkes overført til samfundet.

Ved grundstigningsskylden er det formentlig givet, at der inddrages en del af jordrenten for de ejendomme, der har afgiftspligtig grundstigning. Den synes principielt at måtte virke på samme måde som jordrenteafgiften for helt eller delvis jordrentepligtige ejendomme.

Med hensyn til den almindelige grundskyld er forholdet ikke så klart. Her må der i hvert fald tages hensyn til, at grundskylden enten træder i stedet for andre skatter, der også har øvet indflydelse på ejendomspriser og grundpriser, eller ligesom andre skatter tjener det offentliges virksomhed, der helt eller delvis kan opveje det tryk, grundskylden eller de andre skatter øver på grundværdien.

For de kommunale grundskatters vedkommende er der teoretisk næppe grund til at tro, at der sker en inddragelse af jordrenten *specielt* gennem grundskylden. Hvis en kommune ikke opkræver noget væsentligt i ejendomsskat, må den bruge indkomstskat (i byerne eventuelt benytte de kommunale værker som indirekte skatte-kilder).

I en kommune bestående af landbrugere må skatten til kommunen under alle omstændigheder udredes af disse landbrugere. Der kan blive forskel i fordelingen mellem de forskellige personer, alt eftersom man vælger indkomstskat eller grundskyld, men differencerne er næppe så store, at jordværdien påvirkes synderligt heraf. Derimod kan det måske antages, at jordrenten kan påvirkes af, om det *samlede* kommunale beskatningsniveau i en kommune er *særligt* højt eller *særligt* lavt i forhold til

andre kommuner, der i henseende til kommunale ydelser kan sammenlignes med.

Man kan altså ikke uden videre gå ud fra, at en forhøjelse af grundskylden fører til nedgang i jordpriserne og ejendomspriserne med grundskyldens kapitaliserede beløb, eller omvendt, at en nedsættelse af grundskatten fører til en tilsvarende stigning i ejendomspriserne.

Efter at ejendomsbeskatningen nu i en årrække har hvilet på et ensartet grundlag landet over, skulle der være mulighed for at belyse dette spørgsmål ud fra et rent erfaringsmæssigt grundlag.

I denne forbindelse må man lade statsbeskatningen ude af betragtning, allerede fordi den er så ubetydelig, som den er, og fordi den forhøjelse, der skete i 1937, modsvarede af tilsvarende nedsættelse for kommunerne. Iøvrigt vil virkningerne af en ændring i grundskylden eller ejendomsbeskatningen til staten vanskeligt kunne udskilles fra virkningen af andre økonomiske forskydninger, der samtidig har gjort sig gældende. Ved skattereformen af 1903 blev den betragtning gjort stærkt gældende, at afløsningen af tiende og hartkornsskatter med indkomst- og formueskat og den hermed følgende forskydning af skattebyrden fra landbruget til byerne og byerhvervene ville føre til en stigning i landejendomspriserne. I hvilket omfang den stigning, der fandt sted i disse år, skyldtes skattereformen eller andre årsager, lader sig næppe påvise. Sandsynligheden taler for, at den overvejende skyldtes de gode tider for dansk landbrug efter produktionsomlægningen. Men den omstændighed, at prisstigningen i de nærmest følgende år var lige så stor for de større ejendomme som for de små, der nød særlig fordel af den almindelige økonomiske udvikling, kan tyde på, at en del af prisstigningen for de større landejendomme må henføres til skattereformens virkninger.

For kommunerne og da særlig for sognekommunerne, hvor man på samme tids-

punkt har vidt forskellige skattesatser og da navnlig også vidt forskellig fordeling af beskatningen mellem fast ejendom og personlig indtægt og nogenlunde ensartede forhold iøvrigt, skulle det være muligt at få et vist erfaringsmæssigt grundlag for bedømmelsen af, hvilken indflydelse forskellighederne i beskatningens størrelse og fordeling har på ejendomspriserne, og det vil igen sige på jordpriserne — da bygnin- gernes værdi i al almindelighed må antages at være nogenlunde ensartet bestemt af, hvad nye bygninger koster at opføre.

Den almindelige erfaring synes at være, at de foreliggende betydelige forskelligheder i beskatningsforholdene i landkommunerne kun øver en meget begrænset indflydelse på ejendomspriserne.

En særlig undersøgelse af dette spørgsmål er for landbrugsejendommene foretaget af ligningsdirektoratet med henblik på vurderingsarbejdet. Hovedresultatet af denne undersøgelse, der bygger på godt 19-000 salg af bøndergårde og landbrugshuse i almindelig fri handel i årene 1932-39, hvor ejendomspriserne var nogenlunde uforandrede, er offentliggjort i Nationaløkonomisk Tidsskrift 1949*), hvorfra de i bilag 7 anførte tal for almindelige landkommuner uden større bymæssig bebyggelse er gengivet.

Sammenfattende siges det i den nævnte artikel: »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 vurderingen, der følger handelspriserne.«

Selv om undersøgelsen er behæftet med adskillig usikkerhed — navnlig på grund af sammenhæng mellem beskatningshøjde, ejendomsstørrelse, bonitet og beliggenhed, og det ringe udslag i ejendomspriserne, der i det højeste kunne ventes, bl. a. også fordi

1) Nat. tidsskr. 1949, s. 176: Skatternes indflydelse på ejendomspriserne - af K. J. Kristensen.

en del af skatteforskellighederne utvivlsomt opvejes af modgående forskelligheder i de kommunale ydelser - synes resultaterne at bekræfte det almindelige indtryk, at den forskellige fordeling mellem ejendomsskat og personlig skat, ejendomsbeskatningens så lidt som personbeskatningens forskellige højde, ikke øver nogen stor indflydelse på priserne for almindelige landbrugsejendomme.

Den mest nærliggende forklaring herpå synes at være, at beskatningens tryk i hovedsagen opvejes af de kommunale goder, som skatterne stort set er betaling for, og at høj ejendomsskat tillige opvejes af tilsvarende lavere indkomstskat og omvendt.

De offentliggjorte og i bilag 7 optagne hovedtal omfatter kun resultatet for almindelige landkommuner med under 20 % af befolkningen i bymæssig bebyggelse. Om kommuner med større bymæssig bebyggelse - der er for få til at give grundlag for en nogenlunde sikker bedømmelse — udtales det kun, at resultaterne herfra i det store og hele peger i samme retning.

Det er som nævnt kun almindelige bøndergårde og landbrugshuse, der omfattes af denne undersøgelse.

Den forskydning, der sker i skattebyrden ved overgang fra personlig skat til grundskyld, vil altid være en lettelse for skatteydere uden fast ejendom og for ejere af de små ejendomme og en hertil svarende forøget byrde for de større ejendomsbesiddere, og det modsatte vil ske ved en overgang fra ejendomsskat til personlig skat. Men i begge tilfælde vil den direkte ændring i skattebyrden for en vis mellemgruppe af ejendomsbesiddere være forholdsvis beskedent. Beskatningens højde og forskydning har derfor nok større betydning for de forholdsvis få store ejendomme og - i modsat retning - for de små ejendomme.

En undersøgelse for ejendomme udenfor landbruget, svarende til den ovenomtalte for landbrugsejendomme, foreligger ikke for landkommunerne og ville vel i betragtning af, at grundværdien er en så ringe del af værdien - 10-15 % - næppe

kunne give nogen pålidelig vejledning, og for købstæderne er ejendomsbeskatningen så ringe, at dens forskelligheder sikkert ikke kan give sig påviselige udslag i ejendomsværdierne og grundpriserne.

Ved indførelsen af den fælleskommunale udligningsfond i 1937 skete der i byerne en forholdsvis betydelig forøgelse af ejendomsbeskatningen til staten som hovedregel uden tilsvarende varigere nedsættelse af den kommunale ejendomsbeskatning, men da ny vurdering først fandt sted i 1945, kan en mulig indflydelse på grundværdierne ikke konstateres, og heller ikke ejendomsprisernes udvikling giver grundlag for en bedømmelse, idet der i disse år skete en ret betydelig stigning både i byggepriser og husleje.

For byerne og byejendommene i det hele må det vel imidlertid også antages, at beskatningens højde og de kommunale goder til en vis grad kan opveje hinanden.

Det er også en almindelig erfaring, at personbeskatningens højde har ikke ringe betydning for tilflytning både af personlige skatteydere og af virksomheder, for så vidt andre forhold ikke er mere afgørende. Tydeligst er dette kommet frem i forholdet mellem købstæderne og deres forstadskommuner. Det skattely, som de omliggende landkommuner har kunnet yde, fordi en større del af beskatningen her var ejendomsskat, har været en væsentlig årsag til, at en række forstadsbebyggelser - oprindelig uden naturlig sammenhæng med bykernen — er opstået, et forhold, der dels har givet anledning til erhvervsskatten og dels til stadige bestræbelser for indlemmelse af sådanne forstadsbebyggelser eller hele landkommuner under købstæder.

Tilflytningen, der bl. a. skyldes den lavere personbeskatning, har i sådanne forstadskommuner medført en stærk forøgelse af grundværdierne uanset den højere grund- og ejendomsbeskatning, der findes i disse kommuner.

Der er imidlertid her tale om en mere indirekte indflydelse af fordelingen mellem ejendomsskat og personlig skat, der antagelig er af stor betydning i byerne, fordi næ-

sten hele befolkningstilvæksten søger til by-erhvervene. Den rent direkte indflydelse, som beskatningsforholdene øver på grundværdierne, skulle der være en vis mulighed for at bedømme ved sammenligning af bymæssige bebyggelser i landkommunerne med købstæder af nogenlunde samme størrelse, fordi der her er en virkelig betydelig forskel i beskatningsforholdene.

Byernes grundværdi viser en ret nøje sammenhæng med byernes indbyggertal omend med karakteristiske forskelligheder efter byens mere eller mindre udprægede karakter af oplandsby, funktionær- eller arbejderby.

Sammenligner man grundværdien pr. indbygger i købstæderne og landkommuner med større bymæssig bebyggelse, når landbrugsbefolkningen og landbrugsejendommenes grundværdi fraregnes, synes der ikke at være større forskelligheder, end der naturligt kan forklares ved, at stationsbyerne sædvanlig har noget mere primitive forhold navnlig med hensyn til gadeanlæg, kloakvæsen o. l. end tilsvarende ældre provinsbyer til trods for, at grundskyldspromillerne i stationsbyerne ligger væsentligt højere end i provinsbyerne. Der henvises til bilag 9.

Noget lignende gælder med hensyn til grundværdien pr. m² i selve den bymæssige bebyggelse jfr. bilag 10. Det ser herefter ud til, at der heller ikke i byer og bymæssige bebyggelser kan spores nogen stærkere indflydelse af grundskyldspromillernes højde på grundværdien. Det skal bemærkes, at ansættelsen af grundværdien synes at være nogenlunde ens i forhold til handelsværdien, for så vidt det kan bedømmes efter de foreliggende salg af ubebyggede grunde.

Indenfor de hidtidige rammer af kommunal virksomhed og for beskatningens fordeling synes erfaringen da at tyde på, at den grundværdi og den grundrente, der er i privat eje, ikke i almindelighed kan ventes stærkere påvirket af, om kommunerne ændrer fordelingen mellem beskatning af faste ejendomme og personlig skat i den ene eller den anden retning, og at omfanget af den kommunale virksomhed og den dermed føl-

gende størrelse af beskatningen også i byerne i betydeligt omfang opvejer hinanden.

Til belysning af, hvor forskellige skatteforholdene er, kan det anføres, at ligningsforholdet i landkommunerne, når amtsskatten medregnes, spænder fra ca. 15 % til godt 90 % som skat på fast ejendom, for landkommuner med større bymæssig bebyggelse fra ca. 15 % til ca. 70 %, medens de tilsvarende yderpunkter for købstæderne kun er henholdsvis ca. 3 % og ca. 12 %, og at grundskyldspromillen i købstæderne kun ligger omkring 6 % o, medens den i stationsbyerne varierer fra 23 % o til 50 % o amtsskatten medregnet.

Størrelsen af den grundværdi og jordrente, der er i privat eje, giver en vis forestilling om, hvilken vægt der kan tillægges gennemførelsen af fuld grundskyld set i forhold til den bestående grundskyldslovgivning dels betragtet for landet som helhed dels for land og by. De forskelligheder, der i så henseende gør sig gældende mellem kommunerne indbyrdes, er af betydning dels for overvejelsen af, i hvilket omfang en omlægning af kommunalbeskatningen til grundskyld kan finde sted også uden særlig forbindelse med gennemførelse af fuld grundskyld, dels for overvejelsen af, under hvilke former fuld grundskyld kan tænkes gennemført, og af de hensyn, der må tages til den kommunale grundskyld og dens store forskelligheder.

3. FORMEN FOR FULD GRUND-SKYLD.

Fuld grundskyld gennemført som jordrente-afgift alene.

Ved overvejelsen af, under hvilke former fuld grundskyld bør gennemføres, kan der anlægges forskellige synspunkter.

Adskillige har været af den opfattelse, at fuld grundskyld burde gennemføres som en over hele landet ensartet jordrenteafgift, der skulle omfatte også den hidtidige grundskyld og grundstigningsskyld til stat, amt og kommune og fordeles mellem staten og kommunerne efter nærmere fastsatte regler.

Statsskylden og grundstigningsskylden vil begge kunne indgå i en direkte ansat årlig jordrenteafgift, og hvis jordrenteafgiften tænkes ansat som en vis procent af den ansatte grundværdi svarende til normal rentefod, vil statsgrundskylden kunne include-res blot ved, at af giftsprocenten forhøjes med de 6 %, som den nuværende statsgrundskyld andrager, og grundstigningsskylden vil uden videre være indbefattet af den således fastsatte jordrenteafgift. Tilbage står da kun det mere begrænsede spørgsmål om behandlingen af den fælleskommunale udligningsfonds nuværende andel i statsgrundskylden og kommunernes andel i grundstigningsskylden.

Hvis man derimod vil føre tanken videre til ophævelse af de bestående forskelligheder mellem de enkelte amter og de enkelte by- og sognekommuners påligning af den kommunale grundskyld, melder der sig en række særlige spørgsmål af tildels meget vanskelig og indgribende art.

Hvis man tænker sig en fuldstændig udligning af forskellighederne i den kommunale grundskyld i forbindelse med gennemførelsen af fuld grundskyld, synes dette ikke at kunne ske uden betydelige indgreb i kommunernes skatteforhold med betydelige skatteomlægninger, der ville rejse en række særlige spørgsmål. Disse spørgsmål knytter sig ikke særlig til vurderingen, der formentlig ikke ville påvirkes stærkt af en skatteomlægning indenfor kommunen.

Den hidtidige vurdering skulle derfor kunne benyttes som grundlag ved overgangen, i hvert fald hvis den kommunale skatteomlægning skete i et tilpas roligt tempo. En mulig senere overgang til direkte ansættelse af jordrenteafgiften, om dette måtte vise sig hensigtsmæssigt, skulle heller ikke volde særlige vanskeligheder, men selve fordelingen af jordrenteafgiften mellem stat og kommune og omfanget af skatteomlægningerne frembyder større vanskeligheder. Jordrenteafgiften måtte vel i så fald nærmest tænkes udskrevet med beløb, der svarede til normal rente af den nu ansatte grundværdi og med et ensartet tillæg sva-

rende til det beløb, der nu gennemsnitlig udskrives eller fremtidig tænkes afgivet til kommunerne.

Det spørgsmål melder sig først, hvor stort dette tillæg skulle være. Det må bero på en bedømmelse af, hvor stor en del af kommunernes skattebehov der fremtidig burde dækkes af grundskyld, eller af, hvor stor en del af jordrenteafgiften der bør tilfalde kommunerne, og der kan i så henseende tænkes forskellige muligheder. Det nærmestliggende ville være at lade tillægget svare til den nuværende kommunale grundskylds gennemsnitlige højde, evt. til den nuværende kommunale ejendomsbeskatning omlagt til grundskyld.

Holder man sig til den nuværende kommunale grundskyld, svarer den (1951-52) til gennemsnitlig omtrent 2V2 % af den ansatte grundværdi 2V2 % grundskyld ville tillade en nedsættelse af den personlige beskatning med 9-10 % i provinsbyerne og hovedstaden, men nødsage de fleste landkommuner til en forhøjelse af deres personbeskatning, desto mere jo højere deres grundskyld i forvejen har været. I gennemsnit for landkommunerne skulle den personlige skat forhøjes med godt 20 %.

I et enkelt amt ville 2V2 % ikke give fuld dækning for amtsgrundskylden, i to andre amter kun ubetydeligt mere end amtsgrundskylden. Her ville sognekommunerne altså blive nødt til at forhøje deres personbeskatning med hele eller næsten hele det hidtidige som kommunal grundskyld udskrevne beløb. I det hele ville de kommuner, der ligner den betydeligste del på fast ejendom, blive nødt til at forhøje deres personbeskatning meget stærkt i adskillige tilfælde til det dobbelte, i visse tilfælde til op over det tredobbelte. Der er ikke herved taget hensyn til den kommunale ejendomsskyld.

Hvis man tænker sig, at tillægget for kommunal grundskyld skulle give dækning for hele den kommunale ejendomsbeskatning, der svarer til knap 4 % af grundværdien, vil den gennemsnitlige nedsættelse af personbeskatningen i byerne blive 10-12%, forhøjelsen i landkommunerne gennemsnit-

lig ca. 15 %, men for de enkelte landkommuner vil udslagene være omtrent lige så forskellige og i mange tilfælde ikke mindre, end hvis kun grundskylden tænkes udlignet.

Den udligning af den kommunale ejendomsbeskatning, som gennemførelsen af fuld grundskyld under denne form ville indebære, vil i almindelighed også føre til en vis udligning i den kommunale personbeskatning, nemlig for så vidt ulighed i personbeskatningen skyldes forskellig fordeling mellem ejendomsskat og personlig skat; men for så vidt udgifterne og beskatningen taget som helhed er af forskellig højde, ville denne forskel alene give sig udslag i personbeskatningen, når ejendomsbeskatningen udlignes, hvad der sine steder ville føre til forøget ulighed i personbeskatningen, idet kommuner, der ikke blot har en høj ejendomsbeskatning, men samtidig en forholdsvis høj personbeskatning, må forhøje personbeskatningen stærkt, medens omvendt kommuner, der har forholdsvis lav ejendomsbeskatning og samtidig en forholdsvis lav personbeskatning, ville kunne nedsætte denne yderligere.

Et særligt spørgsmål er det, om det een gang fastsatte delingsforhold mellem staten og kommunerne ville kunne fastholdes fremover. I landkommunerne har grundskyldspromillen hidtil været fastsat efter hvert års skattebehov, fremtidig måtte i så fald ændringer i skattebehovet alene påvirke den personlige skat uanset bevægelsen i den skattepligtige indkomst — i hvert fald i årene mellem de almindelige vurderinger. Under stærkere nedgang i indtægterne, som f. eks. i 30'erne, ville dette kunne føre til helt urimelige skatteforhold i mange landkommuner.

Det synes heller ikke på forhånd givet, at op- eller nedgang i grundværdien i en kommune, der ikke skyldes almindelige ændringer i prisniveauet, bør medføre en tilsvarende ændring i det grundskyldsbeløb, der tilfalder kommunen. For så vidt kommunens virksomhed og udgifter er nødvendige til opretholdelse af kommunens grundværdier, kunne det måske være rimeligt med en

fortrinsstilling, således at svingninger i grundværdien overvejende fik indflydelse på den del af jordrenten, som tilfalder staten. Et særligt spørgsmål måtte i samme forbindelse melde sig med hensyn til forholdet mellem amtskommunernes og sognekommunernes andel i jordrenteafgiften. Det nuværende forhold mellem den sognekommunale og den amtskommunale grundskyld er meget forskellig landet over og tillige ret stærkt vekslende år for år.

Endelig kan der være grund til at rejse det spørgsmål, om det i sig selv er rimeligt at fastlægge en ensartet grundskyldspromille som de enkelte kommuners andel i jordrenteafgiften. Faktisk synes der at være meget betydelige forskelligheder i den virksomhed, de enkelte kommuner udfolder, og de udgifter, der som følge heraf må afholdes; det gælder også med hensyn til sådanne opgaver som vejvæsen, kloakvæsen o. l., der mere direkte må antages at forøge de faste ejendommens værdi.

Disse forskelligheder har en naturlig sammenhæng med den stedlige befolknings størrelse og erhvervssammensætning, og endelig kan særlige forhold, f. eks. i hurtigt voksende forstadskommuner eller bymæssige bebyggelser, stille særlige krav til kommunens virksomhed samtidig med, at den personlige beskatning vanskeligt kan bære udgifterne i samme omfang som i andre kommuner, medens udensofns grundejere samtidig høster fordel af kommunens virksomhed.

Det kan derfor synes betænkeligt at fastslå et ensartet og bestemt forhold mellem den del af grundrenten, der skal tilfalde kommunerne og den del, der skal tilfalde staten, men hvis der skulle tages hensyn til de forskellige kommuners særlige forhold, ville det sikkert være forbundet med overordentlig store vanskeligheder.

Under alle omstændigheder synes fuld grundskyld ikke at kunne gennemføres på denne måde, uden at man nødsages til på gennemgribende måde at ændre kommunernes skattesystem og ophæve det kommunale selvstyre på dette område, hvad der næppe

kan undgå direkte eller indirekte at øve indflydelse på kommunernes virksomhed i det hele taget.

Fuld grundskyld gennemført som jordrenteafgift ved siden af den almindelige grundskyld.

De særlige vanskeligheder, der knytter sig til omlægningen af de kommunale skatter, vil ikke være til stede, hvis fuld grundskyld gennemføres med bevarelse af den kommunale grundskyld som særlig afgift. Ved overvejelsen af mulighederne for at gennemføre fuld grundskyld under denne form vil det være naturligt at se hen til de erfaringer, jordrentebrugene har givet. Disse brug - såvel selvstændige jordbrug som tillægsparceller og parceller til byggegrunde - svarer lige med andre ejendomme deres almindelige grundskyld til stat, amt og kommune, således som denne til enhver tid fastsættes ifølge lov og kommunal vedtægt, og tillige jordrenteafgiften, i almindelighed 4 % af deres grundværdi, ansat ligesom for andre ejendomme til jordens handelsværdi under de givne beskatningsforhold. De udræder altså netop som jordrenteafgift til staten den del af grundrenten, der ikke gennem den almindelige grundskyld er inddraget til fordel for det offentlige. Erfaringerne fra disse ca. 10.000 helt eller delvis jordrentepligtige ejendomme gennem de ca. 30 år, der er forløbet, siden de første blev oprettet, gør det nærliggende at tænke sig fuld grundskyld gennemført ved at gøre alle andre ejendomme jordrentepligtige til staten efter nogenlunde tilsvarende regler.

Som tidligere anført synes de bestående forskelligheder i den kommunale grundskyld, hvad enten de skyldes forskel i kommunernes virksomhed og skattebehov eller forskel i fordelingen af beskatningen, kun at have haft en meget begrænset indflydelse på ejendomspriser og jordpriser og følgelig heller ikke på vurderingen, der er ansat ganske som anden jord i kommunen og dermed ikke væsentlig anderledes end jord med tilsvarende beliggenhed og bonitet i kommuner med lavere ejendomsbeskatning, og

det har i denne forbindelse også nogen interesse, at der i så at sige alle kommuner - også i dem med de højeste grundskyldspromiller - findes jordrentebrug, der foruden en samlet grundskyld til stat, amt og kommune på indtil 7 % eller derover og den dertil knyttede ejendomsskyld svarer 4 % jordrente — eventuelt, hvor konjunkturbestemt rente er valgt, indtil 6 % - af deres grundværdi.

Det ville da navnlig betyde, at kommunerne bevarede deres ret til indenfor den almindelige beskatning og det kommunale selvstyres rammer at udskrive grundskyld med den andel af beskatningen og med den promille, som den enkelte kommune efter sit skattebehov og efter de særlige forhold i kommunen finder rimeligt. Faktisk ville det betyde, at man indenfor disse rammer tillagde kommunerne en første ret til ligning på grundværdien på samme måde, som kommunerne nu har en første ret til jordrenten overfor staten for jordrentebrugenes vedkommende ligesom over for almindelige jordejere.

En sådan første ret til ligning på grundværdien synes at kunne begrundes med, at kommunernes virksomhed forøger og opretholder værdien af kommunens jord, og fordi den stedlige befolknings størrelse, driftighed og omsætning med samfundet iøvrigt er af væsentlig betydning både for de krav, der stilles til kommunernes virksomhed, og for grundværdiens størrelse.

Også ved denne form for fuld grundskyld må imidlertid det fremtidige forhold mellem den almindelige grundskyld og jordrenteafgiften nærmere overvejes.

Statsgrundskylden skulle der i og for sig ikke være noget til hinder for at opretholde som særlig afgift, ligesom tilfældet nu er for jordrentebrugene. Hvis jordrenteafgiften forudsættes pålignet efter de nuværende ansættelser af grundværdien, ville dette være en vurderingsmæssig fordel, fordi der ved vurderingerne er taget hensyn til statsgrundskylden i det omfang, den har påvirket handelsværdien.

Grundstigningsskylden må også under

denne form for fuld grundskyld forudsættes at bortfalde som særlig afgift, ligesom tilfældet allerede nu er for jordrentebrugerne vedkommende.

Da halvdelen af grundstigningsskylden efter gældende lov tilfalder kommunerne, vil dens bortfald som særlig afgift betyde et efterhånden stigende indtægtstab for kommunerne - for tiden ca. 8 mill. kr. årligt.

Af større betydning er imidlertid forholdet mellem jordrenteafgiften og den fremtidige udvikling for den kommuneale grundskyld navnlig spørgsmålet om, i hvilket omfang kommunerne bør have adgang til at ligne på grundværdierne i stedet for ejendomsskyld eller personlig skat.

Hvis man går ud fra den forudsætning, at kommunernes selvstyre på beskatningens område ikke bør begrænses mere end strengt nødvendigt, vil det være rimeligt at undersøge, hvilket behov for eller ønske om udvidelse af den kommunale grundskyld, der fra kommunernes side kan antages at være til stede. I så henseende kan man dels drage sine slutninger fra de hidtidige erfaringer dels overveje, om gennemførelse af jordrenteafgiften til staten vil ændre kommunernes indstilling og i så fald i hvilket omfang, og dernæst overveje, om det af hensyn til staten vil være nødvendigt at fastsætte visse begrænsninger for kommunernes adgang til at påligne grundskyld.

Med hensyn til det første spørgsmål skal bemærkes, at kommunerne ikke hidtil har haft lejlighed til at udskrive grundskyld uden samtidig at udskrive ejendomsskyld med $\frac{3}{4}$ (i amtskommunerne $\frac{3}{5}$) af grundskyldspromillen. Dette medfører, at man ikke kan gå ud fra, at kommunerne ville anvende samme forhold mellem ejendomsskat og personlig skat som nu, hvis der var mulighed for at udskrive ejendomsskat som grundskyld alene.

I betragtning af den uvilje, der er mod bygningsbeskatningen, er der næppe tvivl om, at sammenkædningen af grundskyld og ejendomsskyld holder en del kommuner tilbage fra at benytte ejendomsbeskatningen i så stort et omfang, som de ellers ville. Det

gælder navnlig byerne og sognekommuner med større bymæssig bebyggelse, hvor hovedvægten nu ligger på ejendomsskylden. Fritagelsen for nybygninger, der i visse kommuner med bymæssig bebyggelse er af meget stor betydning, bidrager yderligere hertil, fordi uligheden i beskatningen føles ubillig af ejerne af de gamle ejendomme, jvf. bilag 14 og 15.

Dernæst må det erindres, at lovgivningen har sat meget snævre rammer for bykommunernes ejendomsbeskatning i det hele og indenfor disse rammer begrænset en mulig forhøjelse til kun 1 ‰ hvert fjerde år. De erfaringer, der kan høstes fra byerne, er derfor af ringe vægt, men da disse kommuner med tilsynsmyndighedens godkendelse frit kan nedsætte deres ejendomsbeskatning, er det dog af interesse i denne forbindelse, at København og en række af provinsbyerne straks efter loven af 1926 gik til den efter loven højest mulige grundskyldspromille og stadig opretholder denne, og at der i provinsbyerne siden da kun rent udtagelsesvis er sket nedsættelse af grundskyldspromillen, hvorimod en del provinsbyer har udnyttet de meget små muligheder for forhøjelse af promillen. Den gennemsnitlige grundskyldspromille er forhøjet fra 5 i 1927-28 til godt 6 i 1936-37. Ved gennemførelsen af den fælleskommunale grundskyld blev promillen nedsat til gennemsnitlig 4,7 i 1938-39, men steg derefter igen til knap 6,15 i 1951-52.

Man må antagelig regne med, at der i byerne er et latent ønske om lettelse af personbeskatningen ved udvidelse af ejendomsbeskatningen, og at dette ønske ville være stærkere, hvis ejendomsbeskatningen alene var grundskyld.

I sognekommuner med større bymæssig bebyggelse har der gennem årene været en vis tendens til ændring af ligningsforholdet, således al: ejendomsbeskatningen får mindre vægt. Dette kan dels have sin årsag i ejendomsskyldens bygningsbeskatning, der i al almindelighed betragtes som en urimelig beskatningsform, dels i det stærkt og uregelmæssigt voksende skattebehov, der van-

skeligere kan tilfredsstilles ved ejendomsbeskatningen, hvor ligningsgrundlaget kun ændres hvert fjerde år. Forstadskommunerne er tillige påvirket af hensynet til erhvervsskatten, der medfører, at det for kommunen som helhed kan være uheldigt på grund af højere ejendomsbeskatning at holde lavere personlig skat end købstaden.

I de rene landkommuner med mere stabile forhold har der i det hele kun været få og små ændringer i ligningsforholdet. De store forskelligheder, der faktisk findes, kan dels forklares ved, at den forældede hartkornsansættelse i sin tid har gjort det nødvendigt at gå over til personbeskatning i større omfang, dels i ejendomsfordelingen i kommunerne.

Det synes f. eks. givet, at kommuner med en del større ejendomme, der ejes af uden-sognsfolk eller er stærkt behæftede og af disse grunde kun giver kommunen ringe indtægter at ligne på, har en naturlig opfordring til at benytte ejendomsbeskatningen for at sikre kommunen rimelige bidrag fra disse ejendomme til dækning af de kommunale udgifter, så meget mere som store ejendomme og store sociale udgifter ofte kan have nær forbindelse.

Omvendt kan tilstedeværelsen af skatteydere med meget store indtægter være motiv til at lægge større vægt på personbeskatningen. Men dette motiv vil være svagere, fordi de personlige skatteydere kan flytte eller dø og indtægten forsvinde af andre grunde.

Der er næppe tvivl om, at de stærke svingninger i landbrugets indtægter fra år til år har ført til, at man i almindelighed har lignet en betydelig del af skattebehovet på fast ejendom.

Endelig kan det være et motiv til fortrinsvis at holde sig til ejendomsbeskatningen, at man herved har villet undgå, at folk, der driver deres ejendom dårligt, får skattelettelse på bekostning af de dygtige, flittige og sparsommelige.

Ved fastsættelse af ligningsforholdet vil iøvrigt mange forskellige motiver gøre sig gældende i forbindelse med de politiske og

økonomiske anskuelser, der er fremherskende i de forskellige kommuner, og som til en vis grad kan være påvirket af de forskellige befolkningsgruppers økonomiske interesser. Men som regel tør man gå ud fra, at særinteresser ikke direkte gør sig stærkt gældende, og at man søger at nå til den fordeling af byrderne, der ud fra almene synspunkter findes at passe bedst til de særlige forhold navnlig erhvervsfordelingen, ejendomsfordelingen og indtægtsforholdene i kommunen.

At almene samfundsmæssige synspunkter i almindelighed har gjort sig stærkere gældende end særinteresser, kan man måske slutte deraf, at sognekommuner uden større bymæssig bebyggelse i stort omfang har været styret af større gårdejere og ejendomsbesiddere, navnlig i tidligere tid, og at man alligevel i de fleste tilfælde har fastholdt en mere omfattende ligning på fast ejendom end i andre landkommuner.

Ud fra disse erfaringer kan man formentlig slutte, at en ophævelse af de begrænsninger, der er i kommunernes adgang til at omlægge personlig skat og bygningskat til grundskyld, ville give anledning til en vis udvidelse af den kommunale grundskyld særlig i byerne og i sognekommuner med bymæssig bebyggelse, hvor disse begrænsninger har gjort sig stærkere gældende. Men i de almindelige landkommuner, der har været mere frit stillede ved fastsættelsen af ligningsforholdet, kan der næppe ventes større ændringer end afviklingen af ejendomsskylden kan give anledning til, med mindre en ændring i de herskende politiske og økonomiske synspunkter ude i kommunerne efterhånden gør sig gældende.

Det skal dog bemærkes, at amtsrådene som tilsynsmyndighed sine steder har hindret en af sognerådet ønsket udvidelse af ejendomsbeskatningen til dels i kraft af de særlige bestemmelser om, at en sådan udvidelse kræver særligt flertal både i sogneråd og amtsråd. Sådanne steder kan der ligesom i byerne være et latent ønske om ændring af ligningsforholdet.

Spørgsmålet om ophævelse af disse be-

grænsninger i kommunernes selvstyre er i og for sig ikke nødvendigt knyttet til gennemførelse af fuld grundskyld under den form, der her tales om, men det vil være naturligt at overveje betimeligheden deraf i tilknytning til gennemførelsen af fuld grundskyld.

I denne forbindelse er det kun nødvendigt at overveje, om gennemførelse af jordrenteafgiften til staten kan antages at medføre en væsentlig ændring i de motiver, der hidtil har gjort sig gældende for kommunerne ved fastsættelsen af ejendomsbeskatningens andel i den samlede beskatning. Dette synes der kun at kunne være tale om, hvis kommunerne ved at udvide den kommunale grundskyld kan formindske den jordrenteafgift, som ejendomsbesidderne i kommunerne skal betale til staten.

Ud fra de erfaringer, man har om den kommunale ejendomsbeskatnings indflydelse på ejendomspriserne, synes man at kunne drage den slutning, at denne mulighed ikke er af så stor betydning, at den kan give kommunalbestyrelserne et væsentligt motiv til udvidelse af den kommunale grundskyld, som de ikke har allerede nu, så længe grundskylden holdes indenfor de højeste promiller, der har fundet anvendelse i kommuner af nogenlunde samme karakter.

Mere kan disse erfaringer imidlertid heller ikke sige med sikkerhed, selv om det vel næppe kan antages, at der ville ske nogen nævneværdig nedgang i grundværdien i landkommuner, der nu udskriver 80-90 % af skatterne på fast ejendom, hvis de gik endnu et skridt videre.

Erfaringerne fra den nuværende kommunale grundskyld kan ikke give grundlag for helt at afvise den mulighed, at en kommune kan formindske den grundværdi, hvoraf staten får jordrenteafgift, ved at forhøje sin grundskyld udover, hvad der er tilfældet i andre lignende kommuner, og denne mulighed må man tillægge forøget vægt, hvis man tænker sig jordrenteafgiften ledsaget af forpligtelse for staten til at udrede en vis af løsningssum til ejerne. Hvis man vil holde sig indenfor de foreliggende erfaringer

rammer, vil det være nødvendigt at sætte en vis almindelig grænse for kommunernes adgang til at omlægge deres beskatning til grundskyld, en grænse, som i hvert fald kun kan overskrides med særlig tilladelse i det enkelte tilfælde; og af hensyn vedkommende er så begrænsede, selv om de til, at de hidtidige erfaringer for byernes suppleres med erfaringer fra landkommuner med større bymæssig bebyggelse, vil det være naturligt at sikre, at den omlægning til grundskyld, som man måtte finde det rimeligt at åbne adgang til, kun kan ske gradvis, således at altfor bratte skattefor skydninger undgås.

En grænse for kommunernes adgang til at ligne på grundværdien kan overvejes ud fra forskellige synspunkter, men i denne forbindelse skal spørgsmålet kun behandles ud fra det ovenangivne formål: at sikre staten jordrenteafgift af den nuværende grundværdi og en rimelig fordeling mellem kommunal grundskyld og jordrenteafgift ved fremtidig forøgelse af bæreevnen.

I denne forbindelse har spørgsmålet derfor kun relation til fremtidige forhøjelser af den kommunale grundskyld. De kommuner, der allerede udskriver mere i grundskyld end det, man i almindelighed vil sætte som højeste grænse for fremtidige forhøjelser, må altså kunne bevare deres nuværende stilling.

Det vil formentlig også være naturligt at tage som udgangspunkt den grundskyld, som ville fremkomme, hvis ejendomsskatten alene blev lignet som grundskyld, allerede fordi der synes at være overvejende stemning for en gradvis ophævelse af bygningsbeskatningen.

Ud fra rent principielle overvejelser vil det næppe være muligt at nå til opstilling af nogen helt fast grænse for kommunernes adgang til ligning på grundværdien, bl. a. fordi kommunerne som nævnt ikke alene varetager strengt lokale opgaver, men i vidt omfang virker som lokale forvaltningsorganer - omend med et vist mål af selvbestemmelsesret og økonomisk ansvar — til løsning af opgaver, der er fælles for hele statssam-

fundet; i det moderne samfund er det vel i det hele næppe muligt at afgrænse, hvad der må anses for landsopgaver eller lokale opgaver. Men principielt må det vel findes rimeligt, at kommunerne får en førsteret til ligning på grundværdien i det omfang, den kommunale grundskylds tryk på grundværdierne stort set opvejes af de kommunale goder, som grundskylden tjener til dækning af.

Denne betragtning kan muligt give grundlag for at udskille visse opgaver, der må anses for i særlig grad og mest direkte at virke grundværdiskabende, såsom vej- og kloakvæsen, gadebelysning, offentlig renholdelse, parkanlæg o. l. og give kommunen en forlods ret til at ligne udgifterne til disse opgaver som grundskyld.

Også den øvrige kommunale virksomhed må imidlertid i større eller mindre grad anses for grundværdiskabende, således at det ud fra denne betragtning også må anses for rimeligt at give adgang til at ligne en del af de øvrige udgifter på grundværdien. Hvor stor en del vil det næppe være muligt teoretisk at fastslå.

Da erfaringer fra den gældende ejendomsbeskatning heller ikke synes at kunne give grundlag for at opstille en fast grænse for den kommunale grundskyld hverken med hensyn til den andel af de kommunale udgifter, der kan dækkes af grundskyld, eller med hensyn til den promise grundskyld, der kan pålignes, uden at jordens handelsværdi formindskes kendeligt, synes overvejelserne at måtte samle sig om at fastsætte grænsen således, at kommunerne stilles frit inden for den ramme, hvor man af de praktiske erfaringer mener at kunne drage den slutning, at den kommunale grundskyld kan forhøjes uden at formindskes grundværdien. Forhøjelse af grundskylden ud over den grænse, man herefter mener at burde fastsætte, kan vel ikke helt udelukkes, men må dog kræve tilladelse fra staten i hvert enkelt tilfælde på grundlag af en bedømmelse af, om det kan ske, uden at statens jordrenteafgift beskæres.

Da en stor del af landkommunerne om-

fatter bymæssige bebyggelser derimellem adskillige forstadskommuner, der nu i deres helhed er bymæssigt bebyggede, og en del stationsbykommuner, hvor den bymæssige bebyggelse har overvægt både med hensyn til folketal og ejendomsværdi - i adskillige tilfælde med en ret høj ejendomsbeskatning, synes der næppe at være grund til ved opstilling af en sådan ramme for ligning på grundværdien at gøre anden forskel mellem købstæder og landkommuner end den, der følger af, at den landkommunale beskatning er opdelt mellem amtskommuner og sognekommuner. Dette gælder også med hensyn til den yderligere begrænsning, som man måtte finde det rimeligt at fastsætte for det tempo, i hvilket kommuner med lav ejendomsbeskatning skal kunne forøge deres grundskyld inden for den almindelige højstegrænse.

Ved fastsættelsen af denne sidste begrænsning kan man formentlig i nogen måde støtte sig til erfaringerne fra gennemførelsen af den fælleskommunale ejendomsbeskatning i 1937. Denne førte i løbet af et par år til en forhøjelse af grundskylden i København og købstæderne med 4,5 %/o ledsaget af en forhøjelse af ejendomsskylden med ca. 3,4 %/o, idet den påbudte midlertidige nedsættelse af den egenkommunale grundskyld ret hurtigt blev ophævet ved kommunernes forhøjelse af deres grundskyldspromiller.

Den samlede forhøjelse af ejendomsbeskatningen svarede til ca. 10 %/o af grundværdien i byerne og medførte i hvert fald ikke nævneværdig nedgang i ejendomspriserne. Om den muligvis kan have modvirket en stigning, der ellers ville være indtrådt, kan ikke fastslås.

En maksimalgrænse for forhøjelse af grundskylden ved hver fireårsperiodes fastsættelse af ligningsforhold eller grundskyldspromille på f. eks. 5 %/o udover, hvad omlægning af ejendomsskyld til grundskyld kan medføre, vil betyde, at det bliver denne sidste begrænsning, der i en årrække fremover giver den effektive grænse for, hvor høj grundskyldspromillen kan blive i byerne

og iøvrigt også i en række landkommuner med eller uden bymæssig bebyggelse, hvis man tænker sig den almindelige maksimalgrænse fastsat ud fra landkommunernes forhold.

Det skal bemærkes, at en sådan begrænsning tillige vil medføre, at der vil hengå længere tid, før bykommunerne kan nå op på en grundskyldspromille svarende til det almindelige i landkommunerne, og før der ad denne vej kan ske en udjævning af den bestående ulighed i skatteforholdene mellem by og land, for så vidt denne skyldes den hidtidige stærke begrænsning af bykommunernes adgang til at ligne på fast ejendom. Den udvikling, der i så henseende er sket, kan illustreres ved følgende tal:

	Ejendomsskat i procent af samlet beskatning	
	1951/52 %	1901,02—1904/05 %
København—Frederiksberg	12	49
Provinsbyerne	6	12
Landkommunerne	40	66
Heraf til:		
Amtet	15,5	26
Sognekommunen	24,5	40

Den nedgang i ejendomsskatternes andel i den samlede ligning der har været — også i landkommunerne — fra 66 til 40 %, hidrører dels fra amtsskattens aftagende betydning og iøvrigt for en stor del fra kommuner med bymæssig bebyggelse, hvor ejendomsskattens andel i den sognekommunale beskatning er væsentlig lavere end i de øvrige landkommuner.

	Sognekommunal ejendomsskat i procent af samlet sognekommunal skat 1951/52 %	Amts- og sognekommunal ejendomsskat i procent af samlet kommunal skat %	Heraf amtskommunal ejendomsskat %
Gentofte	4,4	15,7	11,7
Forstadskommuner iøvrigt	19,3	28,5	12,3
Stationsbykommuner	28,2	36,8	13,4
Landkommuner iøvrigt	39,0	48,5	17,7
Ialt ...	30,9	40,0	15,5

Men også de almindelige sognekommuner har nu en mindre del af beskatningen på fast ejendom end tidligere. Den sognekommunale ejendomsskat for samtlige kommuner var ca. 40 % af den samlede amts- og sognekommunale beskatning i 1901—05, hvor de bymæssige bebyggelser endnu kun havde forholdsvis ringe vægt, men i 1951—52 udgjorde den sognekommunale ejendomsskat i sognekommuner uden større bymæssig bebyggelse kun ca. 31 % af den samlede sogne- og amtskommunale beskatning i disse kommuner.

I de ovenanførte tal er ikke blot grundskyld, ejendomsskyld og personlig skat indregnet, men også grundstigningsskyld, dækningsafgift og »andre skatter« herunder navnlig kommunernes andel af motorskatterne. Disse »andre skatter« har, som oversigterne i bilag 5 viser, fået stærkt forøget betydning i årenes løb.

Forskellen i ligningsforholdet mellem de forskellige grupper af landkommuner giver sig ikke udslag i en tilsvarende forskel i den promille, ejendomsbeskatningen udgør af grundværdien, jvf. nedenstående oversigt:

Ejendomsskat¹⁾ 1951/52 i promille af grundværdien:

	Amts- og sognekommunal ejendomsskat i ‰ af grundværdien ‰	Heraf grundskyld ‰	Sognekommunal ejendomsskat i ‰ af grundværdien ‰	Heraf grundskyld ‰
Gentofte	23,5	13,9	5,8	2,8
Forstadskommuner iøvrigt	42,4	24,6	23,3	12,6
Stationsbykommuner	54,6	35,9	34,3	20,5
Alm. landkommuner	46,4	36,7	29,0	20,6
Ialt (uden Gentofte)	46,8	35,0	28,8	19,5

¹⁾ Grundstigningsskyld og dækningsafgift ikke medregnet.

Den samlede ejendomsbeskatning er i forhold til grundværdien højest i stationsbykommunerne - omtrent 5,5 % mod godt 4,6 % i de alm. landkommuner. I forstads-kommunerne bortset fra Gentofte ligger den på ca. 4,2 %, hvilket er noget lavere end de alm. landkommuners, men dog ikke ret meget.

Da ejendomsbeskatningen i et stort antal kommuner ligger væsentlig over disse gennemsnitstal, må en maksimalgrænse kunne lægges en del højere, uden at der kan opstå risiko for, at forhøjelse af grundskylden inden for denne grænse kan formindske grundværdien og statens jordrenteafgift.

En begrænsning af kommunens adgang til at benytte grundværdien som ligningsgrundlag vil i første række kun have betydning for den kommunale fordeling af skattebyrden borgerne imellem, da udgifterne til de opgaver, kommunen har påtaget sig, under alle omstændigheder skal dækkes.

Det kan formentligt være noget betænkeligt at begrænse muligheden for at fordele skattebyrden på den måde, der efter arten og omfanget af kommunens virksomhed og de lokale forhold i almindelighed forekommer mest rimelig i den pågældende kommune.

Hertil kommer, at det må være tvivlsomt, om en begrænsning alene af den kommunale grundskyld kan sikre statens jordrenteafgift, da også den kommunale personbeskatning som tidligere anført må antages at kunne trykke grundværdien.

Disse forhold synes at føre **til**, at der ikke bør sættes for snævre grænser for kommu-

nernes selvbestemmelsesret med hensyn til fordelingen af den kommunale beskatning.

Med udgangspunkt i det foran anførte har man som et grundlag for nærmere overvejelse af formen for en sådan maksimalgrænse undersøgt, hvorledes det ville stille sig, hvis man gav kommunerne adgang til at dække udgifterne til vej- og kloakvæsen, gadebelysning, snekastning, offentlig renholdelse og offentlig lystanlæg ved grundskyld og herudover at udskrive indtil 4 % grundskyld.

Når jordrenteafgiften forudsættes ansat til 4 % af grundværdien, ville dette betyde, at kommunerne fik en forlods ret **til** at dække de udgifter, der mest direkte må anses for grundværdiskabende, og herudover muligheden for at opkræve som grundskyld et lige så stort beløb, som staten får ind i jordrenteafgift.

I bilag 10 er det for hovedgrupper af kommuner og for en række enkelte by- og landkommuner efter forholdene i 1951-52 belyst, hvorledes en sådan maksimalgrænse ville virke sammenholdt med den nuværende ejendomsbeskatning.

Sammenstiller man den nuværende ejendomsbeskatning i procent af grundværdien med den grundskyld, som den anvendte maksimalgrænse ville tillade, får man et udtryk for den udvidelse af grundskylden, **der** ville være mulig for hovedstaden og provinsbyerne, medens det for landkommunerne må erindres, at et betydeligt antal kommuner allerede har en ejendomsbeskatning, der ligger over den anvendte maksimalgrænse, og som de forudsættes at kunne bevare.

	Nuværende ejendoms- beskatning i % af grund- værdien	Heraf sognekommunen %	Maksimal- grænsen i % af grundværdien	Heraf sogne kommunen %
	%	%	%	%
København	1,8		6,1	—
Frederiksberg	2,3		7,2	—
Provinsbyerne	1,4		7,0	—
Gentofte	2,4	0,6	7,0	5,2
Sognekommuner ialt	4,7	2,9	6,0	4,2
Heraf forstadskommuner	4,2	2,3	5,7	3,8
Stationsbykommuner	5,5	3,4	6,1	4,1
Alm. landkommuner	4,6	2,9	6,0	4,2

En maksimalgrænse på dette grundlag synes at føre til nogenlunde samme mulighed for udskrivning af grundskyld i byerne og landkommunerne.

Den meget betydelige udvidelse af grundskylden i byerne ville imidlertid, hvis forøgelse kun skulle kunne ske ved f. eks. 5 ‰ hvert fjerde år, først kunne virkeliggøres gennem ca. 40 år. Indenfor denne periode vil overgangsreglen give den faktiske begrænsning.

Det samme vil i en årrække gælde for en hel del forstadskommuner og iøvrigt også for et betydeligt antal sognekommuner, der har en meget lav ejendomsbeskatning.

Eksempler herpå er givet i bilag 12, hvor såvel forskellige kommunetyper som forskellig benyttelse af ejendomsbeskatningen er repræsenteret.

Hvis kommunerne med forholdsvis ringe ejendomsbeskatning ændrer ligningsforholdet i retning af højere grundskyld, må dette i almindelighed også føre til en vis nedsættelse af personbeskatningen.

Det er sandsynligt, at dette i adskillige bykommuner vil findes ønskeligt bl. a. også for at nærme skatteforholdene noget til de omliggende forstadskommuners.

Dette kunne føre til overvejelse af, om der ikke burde åbnes mulighed for en noget større forhøjelse af grundskyldspromillen i den første tid særlig for bykommunerne, hvor lovgivningens meget snævre rammer hidtil har hindret udvidelse af ejendomsbeskatningen, men også for de landkommuner, hvor grundskyldspromillen ligger væsentlig under det almindelige.

Her vil en begrænsning af adgangen til at forhøje grundskylden i en årrække stille kommunen ringere end efter de nugældende bestemmelser.

4. VURDERINGEN NU OG UNDER FULD GRUNDSKYLD.

Indledende bemærkninger.

Grundreglerne for den nuværende jordvurdering blev fastlagt ved lov af 7. august

1922 om beskatning til staten af faste ejendomme. På det tidspunkt havde man en ikke ringe erfaring at bygge på, idet der forud var foretaget lokale prøvevurderinger i årene 1911 og 1912, en almindelig jordvurdering over hele landet i 1916, som også havde forsøgets karakter, for såvidt som den ikke var tænkt anvendt som praktisk skattegrundlag, og endelig en ny almindelig jordvurdering i 1920 (for Sønderjylland 1921), der ventedes at skulle tages i brug som skattegrundlag, når den planlagte lovgivning om grundskyld til staten blev virkeliggjort.

De erfaringer, man havde gjort dels ved 1916-vurderingen — der faktisk blev taget i brug for landbrugsejendommenes vedkommende, nemlig som grundlag for kornafleveringen - dels ved vurderingen i 1920-21, gav anledning til at styrke vurderingsarbejdets organisation ved oprettelse af amtsskyldråd for at sikre større ensartethed i vurderingerne landet over og tillige muliggøre hurtigere rettelse af mulige fejl. I 1938 er der med samme formål for øje sket: den ændring, at overskyldrådets virksomhed med hensyn til at træffe afgørelse i klagesager over vurderingen blev udskilt og henlagt til en særlig landsskatteret, medens forberedelsen af og kontrollen med vurderingsarbejdet, der efterhånden var blevet overskyldrådets hovedopgave, blev henlagt til ligningsrådet og ligningsdirektoratet. Men udover denne ændring i den centrale ledelse af vurderingsarbejdet er der ikke siden loven af 1922 sket ændringer i vurderingsmyndighedens opbygning og heller ikke væsentlige ændringer i de egentlige vurderingsregler eller den praksis, der er bygget på disse. Derimod har de praktiske erfaringer og stadig voksende krav til vurderingen givet anledning til, at de hjælpemidler, der stilles til rådighed for vurderingsmyndighederne, er blevet forøget og forbedret på forskellig vis, og arbejdsgangen ved vurderingen ændret på flere punkter.

Grundvurderingen, der foretages sammen med og som et led i ejendomsskyldvurde-

ringen, viste sig, allerede inden den blev taget i brug som selvstændigt skattegrundlag, at være af væsentlig betydning for den ligelige og rigtige ansættelse af ejendoms-skyldværdien. Men i tidens løb har grundvurderingen fået større og større selvstændig betydning. I så henseende måtte gennemførelsen af den kommunale grundskyld i 1926 få særlig vægt, men da der både til stat og kommune fortsat svarede og stadig svares ejendomsskyld af forskellen mellem grundværdi og samlet ejendomsskyldværdi med $\frac{3}{4}$ af grundskyldspromillen, var den skattemæssige interesse, der for ejeren knyttede sig til den særlige ansættelse af grundværdien, dog ret begrænset for ejendomme, der ikke ved de særlige skattefrie fradrag i bygningsværdien var fritaget for at svare ejendomsskyld.

På dette punkt skete der en betydningsfuld ændring for amtskattens vedkommende i 1933, idet land- og skovbrugsejendomme på grund af de ændrede fradragregler herefter i almindelighed kun kom til at svare grundskyld til amtet, og det samme gjaldt et stort antal mindre beboelsesejendomme, medens ejendomsskyldpromillen samtidig blev nedsat til $\frac{3}{5}$ af grundskyldspromillen.

De senere forhøjelser af de skattefrie fradrag, senest efter vurderingen i 1950, har medført, at et betydeligt større antal små ejendomme end tidligere nu kun svarer grundskyld til staten, ligesom antallet af små ejendomme, der kun svarer grundskyld til kommunen eller amtskommunen, må være blevet væsentligt forøget.

Fritagelsen for ejendomsskyld til stat og kommune, dog ikke til amtskommunen, for nye beboelses-, kontor- og forretningsejendomme i henhold til boligstøttelovene har ført i samme retning. Jævnledes med denne udvikling og til dels som følge af forskydningen fra ejendomsskyld til grundskyld er der foregået en betydelig stigning i grundskyldspromillerne.

Statsgrundskylden blev i 1937 forhøjet fra 1,5 ‰ til 6 ‰, hvoraf de 4,4 ‰ afgives til den fælleskommunale udlignings-

fond. Den kommunale grundskyld til amts- og sognekommuner udgjorde i årene efter 1926 omkring 15 ‰ og var i 1936-37 nået op på ca. 21 ‰. Den fælleskommunale udligningsfond bragte en midlertidig nedgang, men krigsårenes og efterkrigsårenes fortsatte prisstigning medførte en stærk stigning, således at grundskyldspromillen efter den nye vurdering i 1950 var ca. 35 ‰, hvoraf amtsgrundskylden godt 15 ‰.

Derimod var der ikke nævneværdig stigning hverken i provinsbyerne i årene efter 1926, hvor grundskylden var ca. 5 ‰ og i 1951-52 6,15 ‰, eller i hovedstaden, hvor lovens maksimumspromille 7,5 i København stod uforandret ved magt, medens Frederiksberg opkrævede 8,4 ‰ (maksimum 9,02). Den samlede grundskyld til stat og kommune er herefter ca. $1\frac{1}{4}$ pct. i byerne, men ca. 4 pct. i landkommunerne.

Til den almindelige grundskyld kom grundstigningsskylden, der navnlig efter 1933 skærpede kravene til vurderingen betydeligt, ligesom ansættelsen for det stadig voksende antal jordrentebrug og jordrenteparceller måtte stille særlige krav til vurderingen.

Endelig må det nævnes, at vurderingen for landbrugsejendomme i 30'erne blev benyttet som fordelingsgrundlag for svinekort og senere gennem hele krigsperioden og årene derefter som grundlag for kornafleveringen.

løvrigt er grundvurderingen i et vist omfang taget i brug til forskellige formål som et mere privat ligningsgrundlag, navnlig for faste afgifter for elektricitetsforsyning.

Hele denne udvikling har i betydelig grad forøget den almindelige interesse for grundvurderingen og skærpet kravene både til vurderingsarbejdet og til mulighederne for borgernes kontrol med vurderingens ligelighed.

Hvis man går til en fiksering eller afvikling af ejendomsskylden, vil dette yderligere give grundvurderingen forøget selvstændig betydning, og en eventuel udvi-

delse af byernes ejendomsbeskatning vil føre i samme retning; men ganske særlig vil dette blive følgen af en gennemførelse af fuld grundskyld, der for landkommunerne taget som helhed vil fordoble den betydning, grundværdien har som ligningsgrundlag, og i byerne i endnu højere grad forøge vurderingens betydning i forhold til nu.

Det må derfor overvejes, om den nuværende vurdering - dens almindelige grundlag, vurderingsmyndighedens opbygning og den tekniske organisation af selve vurderingsarbejdet - vil kunne tilfredsstillende disse forøgede krav, eller om ændringer må anses for nødvendige eller ønskelige.

De gældende vurderingsregler.

Vurderingsreglerne findes - foruden i selve loven af 7. august 1922 - i de bestemmelser vedrørende vurdering til ejendoms-skyld og grundskyld, der i henhold til loven er fastsat af finansministeren eller vedtaget af ligningsrådet og godkendt af finansministeren.

Disse vurderingsregler og bestemmelser er i det væsentlige samlet i den af overskyldrådet i 1931 udgivne vejledning med tillæg af 1945, vedtaget af ligningsrådet, i det følgende kaldet »Røde bog«.

Almindelig vurdering foretages hvert 5. år. Indenfor vurderingsperioden foretages omvurdering een gang om året i tilknytning til udstykning og sammenlægning, bygningsforandringer m. m. samt efter ejers begæring. I skattelovskommissionens betænkning er vurderingsperioden foreslået ændret til 4 år.

Det principielle grundlag for jordvurderingen er ligesom for ejendomsskyldvurderingen handelsværdien, værdien i handel og vandel (lovens §§ 1 og 3), og de nærmere regler, der herom er fastsat, er fælles for begge bortset fra en særlig afvigelse for land- og skovbrugsejendomme.

»Værdien i handel og vandel er den sum, som kan påregnes ved frit salg at kunne opnås for ejendommen. Den må

fastsættes ved et skøn over samtlige de forhold, som en fornuftig mand må antages at ville tage hensyn til, når han skulle købe ejendommen. Beregninger ud fra jordpriser og byggeomkostninger, lejeværdi o. l. kan benyttes som støtte og kontrolforanstaltninger, men det afgørende må i alle tilfælde være vurderingsmyndighedens skøn over handelsværdien.« (Røde bog s. 69).

Der ligger naturligvis ikke heri, at de faktisk foreliggende salgspriser er uden betydning for vurderingen. Det hedder herom:

»Vejledende for vurderingsskønnet er først og fremmest de stedfundne salg af ejendomme på egnen.

Ved benyttelsen af foreliggende salg - af den under vurdering værende ejendom eller af andre ejendomme - til vejledning må man imidlertid være opmærksom på, at det i salgsdokumentet som købesum opførte beløb ofte ikke kan tages som direkte angivende ejendommens salgsværdi.«

Der følger herefter en opregning af alle de særlige forhold, der kan gøre sig gældende ved stedfundne salg, og som der må tages hensyn til, når der tages vejledning fra salgspriser, og det tilføjes:

»Af foranstående følger, at statistiske opgørelser over ejendomssalgene, ved hvilke opgørelser skønsmæssig regulering af købesummerne må være udelukket, må benyttes af vurderingsmyndighederne med varsomhed. Vurderingsniveauet vil aldrig direkte kunne aflæses i salgsstatistikken. Denne vil kunne give et billede af svingninger i ejendomspriserne, for så vidt opgørelserne til de forskellige tidspunkter er foretaget efter samme principper.«

Salgspriserne har altså kun vejledende betydning, de giver en kontrol på, at vurderingsmyndighedernes skøn svarer til det almindelige i handel og vandel.

Om selve vurderingen hedder det i lovens § 1:

»Fastsættelsen af værdien sker under

hensyntagen til de på ejendommen hvilende faste byrder af offentligretlig karakter, medens der ikke tages hensyn til arvefæsteafgifter og lignende.«

Der ligger heri, at der må tages hensyn til indskrænkninger, der ifølge love, kommunale vedtægter o. l. gælder for ejendomme og jordens benyttelse eller bebyggelse. Som særlig betydningsfulde eksempler kan nævnes byggelove og byggevedtægter, byplaner, naturfredningslove og særlige fredningsbestemmelser og fredskovloven.

Den vigtigste gruppe af byrder af offentligretlig karakter er iøvrigt skatterne. De tages i betragtning ved, at der »på almindelig måde skønnes over, hvad ejendommen under samtlige de givne skatteforhold er værd for en køber.« (Røde bog s. 67). En særlig bestemmelse i loven om grundstigningsskyld fastsætter dog, at vurderingen skal ske uden hensyntagen til grundstigningsskylden. Grundstigningsskylden er herved stillet på samme måde som jordrentebrugenes jordrenteafgift, som der efter forholdets natur ikke tages hensyn til ved vurderingen (hvorimod de særlige indskrænkninger i benyttelsesretten, der påhviler jordrentebrugene, naturligvis tages i betragtning).

Modsat de offentligretlige byrder og forpligtelser tages der ved vurderingen ikke hensyn til arvefæsteafgifter og lignende afgifter, der ligesom prioriteter efter deres oprindelse må betragtes som en del af købesummen, og det samme gælder med hensyn til private forpligtelser og rådighedsindskrænkninger, der kan være pålagt en ejendom. En undtagelse herfra er dog gjort for private servitutter, der kommer andre ejendomme til gode, idet det samtidig er fastsat, at disse ejendomme ansættes under hensyn til de fordele, servitutten giver dem.

Købesummen for en ejendom vil i ikke ringe omfang være påvirket af, hvordan ejendommen er prioriteret. Om prioriteringens betydning ved vurderingen er det fastsat:

»Ved ansættelsen af en ejendom er ejendommens egne prioriteringsforhold

uden betydning. Heri ligger ikke, at man ved vurderingen skal tænke sig ejendommene uprioriterede. Da vurderingen skal gå ud på ansættelse af værdien i handel og vandel, og da langt de fleste ejendomme i omsætningen sælges og betales som prioriterede, må ved vurderingen også være værdien af ejendommene som prioriterede. Dette almindelige synspunkt ved vurderingen giver sig udtryk i vurderingsniveauet. Hvorledes den enkelte under vurdering værende ejendom faktisk er prioriteret, får derimod ingen indflydelse på den pågældende ejendoms vurderingssum.« (Røde bog s. 74).

Når det er handelsværdien, der skal ansættes, følger der heraf, at ejendommens faktiske benyttelse og det udbytte, denne giver, ikke uden videre kan lægges til grund for ansættelsen. En forstandig køber vil se hen til den økonomisk gode anvendelse. Det følger tillige heraf, at det er den pris, som må antages at kunne fås for ejendommen *som helhed* ved salg under eet, der må ses hen til. Udstykningsmuligheder tages kun i betragtning i det omfang, de forøger den samlede ejendoms handelsværdi. Denne regel om, at det er ejendommens værdi som helhed, der skal ansættes, har dog ved grundvurderingen ikke fuld gyldighed for landbrugsjord, idet landbrugsjord skal ansættes til samme pris pr. arealenhed uden hensyntagen til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Men bortset fra denne afvigelse er de ovenanførte regler iøvrigt fælles for ejendomsskyldværdi og grundværdi.

»Ved en ejendoms grundværdi forstås grundens værdi i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse.

Ved »grunden« forstås ikke alene »jorden«. Således må ikke blot kalklejer, stenlejer, vandkraft o. s. v. tages med under grundværdien, men også f. eks. søer, fiske- og ålegårde hører til

grundværdien.« (Røde bog s. 84).

Disse generelle regler og den dertil knyttede praksis tager sigte på en ansættelse for hver enkelt ejendom af den handelsværdi, som grunden som helhed har under de natur- og samfundsgivne betingelser for jordens brug. Hertil er dog føjet visse særregler for landbrugsjord og skovjord, d.v.s. jord, hvor landbrug eller skovbrug er den økonomisk gode anvendelse.

Særlige regler for vurdering af landbrugsjord.

For landbrugsjord siger loven:

»For landbrugsejendomme og ejendomme, som må stilles i klasse med disse, skal jord, for hvilken forholdene er ensartede, ansættes til samme beløb pr. arealenhed uden hensyn til, om jorden hører til en større eller mindre ejendom.

Til opnåelse heraf vil jorden til disse ejendomme være at ansætte pr. arealenhed efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages efter egnens priser at ville koste i handel i ubebygget stand, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur. Er ejendommens tilliggende af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, ansættes hver af de pågældende dele for sig.«

Og hertil føjer finansministeriets bestemmelser følgende nærmere vejledning:

»Landbrugsjord skal altså ikke ansættes til grundværdi efter, hvad jorden må anses at være værd som hørende til den enkelte bestemte ejendom, men jorden skal som nævnt ansættes pr. arealenhed efter, hvad jord af beskaffenhed og beliggenhed som det pågældende jordstykke må antages at ville koste, når jorden tænkes at høre til en middelstor bondegård i middelgod kultur.

Heraf følger, at jorden ved grundvurderingen skal ansættes som værende i drift; den i jorden nedlagte såsæd kan

dog ikke medtages. Ligeledes er det en følge af det anførte, at der ved grundvurderingen kun tages hensyn til selve jordens beskaffenhed og beliggenhed, medens der ses bort fra alle andre særigheder ved ejendommen, som f. eks. tilliggendets størrelse, de enkelte jordlodders form og indbyrdes beliggenhed (større eller mindre indbyrdes afstand), bygningernes beliggenhed for jorden og jordens kultur og gødningskraft. Alle disse forhold får derimod betydning ved ansættelsen af ejendomsskyldværdien, hvor der skal tages hensyn til alt, hvad der kan have indflydelse på handelsværdien af den foreliggende ejendom. Medens ejendomsskyldsværdien altså kan påvirkes nedad f. eks. derved, at jorden i det givne tilfælde er særlig uheldigt og spredt beliggende i forhold til driftsbygningerne, eller derved, at jordens driftstilstand på vurderingstiden ligger under den middeldode kultur, får disse forhold ingen indflydelse på grundværdien. Endvidere må man være opmærksom på, at jordens grundværdi kan afvige fra den værdi, hvormed jorden indgår i ejendomsskyldsværdien, på grund af reglen om, at grundværdien skal ansættes, som om jorden hørte til en middelstor bondegård, hvorved ejendommens størrelsesforhold, der kan have betydning for dens handelsværdi og dermed for dens ejendomsskyldsværdi, bliver betydningsløst for grundværdien.« (Røde bog s. 85-86).

Disse særregler medfører, at al landbrugsjord vurderes alene under hensyn til dens naturlige beskaffenhed og dens beliggenhed uden hensyn til, om den er i god eller dårlig kultur, om den hører til en stor eller lille ejendom, eller om bygningerne ligger godt eller mindre godt for driften, forhold, som derimod alle finder udtryk i ejendomsskyldværdien.

Grundvurderingen bliver herigennem præget af en ensartethed og ligelighed, der i høj grad letter det praktiske vurderings-

arbejde og samtidig giver de bedste muligheder for en kontrol med vurderingens ligelighed, der yderligere støttes af reglen om, at hvis en ejendoms tilliggende er af væsentlig forskellig beskaffenhed eller beliggenhed, skal hver del ansættes for sig. Vurderingen får herigennem til en vis grad karakter af en jordbonitering efter den landbrugsmæssige ydeevne under samtidig hensyntagen til beliggenhedsværdien.

Reglen om, at jorden vurderes som tilhørende en middelstor bondegård, får sin betydning for vurderingsniveauet, for så vidt som den betyder, at den »overpris«, der i almindelighed opnås ved salg af småloder eller ved salg af mindre ejendomme, ikke finder udtryk i vurderingen og omvendt heller ikke den lavere pris for de store ejendomme. Det er iøvrigt en regel, hvis betydning må være afhængig af, i hvilket omfang efterspørgslen efter mindre ejendomme og jord til oprettelse af nye brug bliver tilfredsstillt.

Også reglen om, at »middelgod kultur« lægges til grund for ansættelsen, har sin betydning for vurderingsniveauet. Der tænkes herved på jordens almindelige kulturtilstand, ikke på det årlige udlæg til forberedelse af årets høst. De nærmere bestemmelser angiver, at den i jorden nedlagte såsæd ikke medtages.

Vurderingsniveauet vil herefter nærmest svare til den tilstand, hvori landbrugsjord, der sælges, sædvanligvis afleveres til køberen, et forhold, der kan være af betydning, for så vidt der ved vurderingen kan hentes vejledning fra salg af landbrugsjord, hvad der under normale forhold med frie salg til oprettelse af nye landbrug har været mulighed for i en vis udstrækning særlig i visse egne af landet, hvor udstykning og opdyrkning har fundet sted i større omfang.

De anførte særregler for landbrugsjord gælder kun, hvis anvendelsen til landbrug er den økonomisk gode anvendelse. Hvis dele af en ejendom har en højere værdi til anden anvendelse, ansættes disse dele for sig efter de priser, som antages at kunne opnås ved salg hertil, uanset om de endnu benyttes landbrugsmæssigt eller ikke.

Særlige regler for vurdering af skovjord.

For skove siger lovens § 3, 2. stk.:

»Ved skovbrugsejendomme skal jorden ansættes til den værdi, som den antages at have, når den anvendes til god skovdrift.

Såfremt benyttelse til andet end skovbrug må anses for at være den i økonomisk henseende gode anvendelse, og der ikke hviler fredskovpligt på ejendommen, sker ansættelsen efter de under 1) eller 3) anførte regler (d. v. s. ansættes enten som landbrugsjord eller som andet end land- og skovbrugsjord).«

Lovens regel er ikke meget oplysende, men de nærmere bestemmelser, der giver udtryk for den praksis, der har udviklet sig, er til gengæld særdeles indgående. Kort sammentrængt går de ud på, at udgangspunktet for ansættelse af grundværdien er værdien af »normalskoven«, der forudsættes, at jorden er bevokset med de træsorter, som den efter alle foreliggende forhold må anses for egnet til (dog som regel den foreliggende træart, men med hensyntagen til muligheden for overgang til en bedre), at bevoksningen er hensigtsmæssig fordelt mellem aldersklasser, at jorden er forsynet med de til almindelig god skovdrift fornødne hegn, veje og grøfter, og at skoven er almindelig godt plejet og behandlet og som følge heraf har den træmasse, som disse forudsætninger betinger.

Grundværdien ansættes til 60 % af en sådan »normalskov« værdi. Tillæg gives, hvis der ved skoven er særlige værdier, der ikke er knyttet til skovdrift i egentlig forstand, f. eks. udlejning til restaurationsbrug o. l.

Ved hede- og klitplantager kan »normalskoven« som regel ikke tages som udgangspunkt. Her forudsættes grundværdien som regel at ligge op ad grundværdien af tilsvarende jord på egnen, der ikke er indtaget til skov.

Bag lovens kortfattede og ikke helt klare bestemmelse og dens praktiske fortolkning

ligger der en strid mellem to modsatte anskuelser: den ene, at skovens træbestand som overvejende skabt ved ejers indsats enten kun i begrænset omfang eller overhovedet ikke skulle medregnes til grundværdien; den anden, at den normale træbestand ved almindelig god skovdrift som overvejende et af fredskovlovgivningen opretholdt naturgode i sin helhed skulle medregnes under grundværdien. Disse to anskuelser har i den praktiske fortolkning af loven fundet et kompromis. Når man er enedes om at ansætte grundværdien til 60 % af normalskovens værdi, er det måske ikke helt uden forbindelse med, at man herved nåede til det samme forhold som mellem ejendomsskyldværdi og grundværdi for den middelstore bondegård, og man har ved at tage normalskoven som udgangspunkt navnlig også fået regler for ansættelsen af skov jordens værdi, der svarer til forudsætningen middelgod kultur for landbrugsjorden, og som også giver grundlag for på tilsvarende måde at vurdere skovjord alene efter beskaffenhed og beliggenhed. Faktisk har vurderingen af skov jord herved til en vis grad fået karakter af en bonitering efter jordens træproducerende evne under samtidig hensyntagen til de større eller mindre fordele, som beliggenheden betinger.

Arealer under en skovejendom, der ikke anvendes til egentlig skovdrift f. eks. landbrugsjorder, tjenesteboligers grund o. l., ansættes som i loven angivet, som anden tilsvarende jord udenfor skoven. Dog følger det af de almindelige regler, at hvis sådanne arealer er undergivet fredskovpligt, må der tages hensyn til de begrænsninger i udnyttelsesmulighederne, som herved følger.

I skattelovskommissionens betænkning er det foreslået, at grundværdien for fredskove ansættes til 50 % af normalskovværdien, samt at denne regel principielt også følges ved plantager, der er fredskovpligt undergivet, men med den begrænsning, at grundværdien ikke ansættes højere end til 50 % af plantagens ejendomsskyldværdi.

Nærmere regler for vurderingen af anden jord end land- og skovbrugsjord.

Som allerede nævnt må bestemmelserne for landbrugsejendomme og skovejendomme betragtes som særregler.

Om ansættelsen af grundværdien for andre ejendomme - herunder også dele af landejendomme eller skovejendomme, der har større værdi til anden anvendelse — er der givet følgende nærmere regler:

»Ved andre ejendomme, hvorpå de ovenfor for landbrugsejendomme eller for skovbrugsejendomme nævnte regler ikke kan anvendes, ansættes jordens værdi til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for den pågældende ejendom i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse, i hvilken henseende hensyn tages såvel til ejendommens form og størrelse som til udstyknings- og omlægningsmuligheder.

Principperne for ansættelsen af grundværdien af de her omhandlede ejendomme (beboelses- og forretnings-ejendomme, industrielle ejendomme m. v.) er de samme som for ansættelsen af ejendomsskyldværdien.« (Røde bog s. 93).

Som nævnt skal der tages hensyn til grundens form og størrelse og til udstyknings- og sammenlægningsmuligheder. Er der sammenlægningsmuligheder til stede, hvilket jo navnlig vil kunne være tilfældet, hvor nabogrundene er ubebyggede eller forsynede med mindre værdifulde bygninger, vil dette altså modvirke den forringende indflydelse på værdien, som en uheldig form eller for ringe størrelse af grunden ellers kunne have.

Den omstændighed, at der findes uhenigtsmæssige bygninger på grunden, kan ikke få nogen indflydelse på grundværdien.

Ved de første prøvevurderinger forsøgte man i byerne at ansætte grundene efter to forskellige principper: dels handelsværdien af den ubebyggede grund under hensyn til samtlige foreliggende forhold, herunder

navnlig også nabogrundenes bebyggelse, der i vidt omfang kan hindre den enkelte grunds udnyttelsesmuligheder, dels en ansættelse pr. arealenhed under hensyn til beliggenheden i forhold til gade eller vej, men uden hensyn til nabogrundenes bebyggelse. Da den sidste ansættelse, der faktisk forudsætter en økonomisk god anvendelse af samtlige tilstødende grunde indenfor en karré, efter omstændighederne kunne fjerne sig betydeligt fra den enkelte grunds faktiske handelsværdi, kom man til det resultat, at det første princip måtte anvendes. Hvor sammenlægningsmuligheder er til stede, d. v. s. hvor alle tilstødende grunde er ubebyggede, vil de to vurderingsprincipper føre til samme resultat.

Fradrag for grundforbedringer.

Som en fællesbestemmelse for alle ejendomme giver loven adgang til i den ansatte grundværdi at få et skattefrit fradrag for grundforbedringer bekostet af ejeren indenfor et nærmere fastsat tidsrum før vurderingen. Ved vurderingen ansættes jorden til sin værdi i forbedret stand, og fradraget for forbedringen ansættes som et særligt beløb.

Lovens bestemmelser er følgende:

»Når begæring derom fremsættes af ejeren, skal der ved værdiansættelsen gives fradrag i grundværdien for forbedringer hidrørende fra private foranstaltninger, for så vidt bekostningerne ved samme ikke må antages at være vederlagt gennem den udbytteforøgelse, forbedringerne har medført. Fradraget, der ikke kan overstige de anvendte bekostninger, ydes kun i det omfang, hvori forbedringerne må antages at have virket værdiforøgende ved ansættelsen, og finder ikke anvendelse med hensyn til forbedringer, som er foretaget længere tid tilbage end 30 år før vurderingen« (jvf. lovens § 3, 4. stk.).

Det hedder videre i lovens § 15:

»Såfremt der ved en ejendoms ansættelse til grundværdi ikke af ejeren er fremsat begæring om fradrag for for-

bedringer, uanset at sådant fradrag efter reglerne i nærværende lov kunne være forlangt, skal der ikke ved fremtidige vurderinger kunne forlanges fradrag af hensyn til de pågældende forbedringer.«

Den sidste bestemmelse er i praksis forstået således, at den ikke er til hinder for, at vurderingsmyndighederne giver fradraget, selv om ejeren ikke har begæret det, når de fornødne oplysninger til fradragets ansættelse haves.

Som eksempler på fradragsberettigede forbedringer nævnes i den røde bog s. 95-96:

»Hedeopdyrkning, dræning og anden afvanding, udtørring, overrisling, opfyldning og udgravning af grunden, vejanlæg og istandsættelse af tilstødende gader og veje, kloakanlæg og anlæg af gas-, vand- og elektriske ledninger (udenfor selve ejendommen).«

Der nævnes altså ikke alene foranstaltninger på eller ved selve den pågældende ejendom, men også værdiforøgelser, der skyldes foranstaltninger udenfor ejendommen.

Fradrag gives kun for forbedringer, der hidrører fra private foranstaltninger, privat arbejde eller kapitalanvendelse.

For fradragets størrelse er der fastsat to almindelige grænser.

Den første og vigtigste er,

»at fradraget for forbedringer ikke kan være større end det beløb, med hvilket grundværdien er blevet forøget i anledning af forbedringen.« (Røde bog s. 98).

Dette gælder også ved enhver senere vurdering.

»Man må sammenholde den nuværende grundværdi med, hvad grundværdien ville være uden forbedringer. Forskellen er værdiforøgelsen, der angiver fradragets størrelse, for så vidt ikke de følgende regler medfører begrænsning i eller bortfald af fradraget.« (Røde bog s. 98-99).

Den anden begrænsning er, at fradraget

ikke kan overstige de anvendte bekostninger.

»De anvendte bekostninger må forstås som de faktisk anvendte bekostninger. Særlig bemærkes, at der ikke kan regnes med, hvad bekostningerne ville være nu på ansættelsestiden, hvis forbedringer først skulle foretages nu.

Har ejeren af en grund, hvis værdi er blevet forøget som følge af foranstaltninger udenfor ejendommen, ikke bidraget til omkostningerne, kan der ikke gives ham fradrag.

Bekostningerne kan fremtræde som ejers eget arbejde, der da må værdiansættes, eller som afholdte udgifter. De kan også fremtræde som forpligtelse til at betale et beløb, eventuelt: i afdrag, eller som en pligt til at betale årlige bidrag. Undertiden må bekostningernes værdi altså udfindes gennem en kapitalisering. (Røde bog s. 99).

De anvendte bekostninger er altså grænsen for fradraget, hvis bekostningen er mindre end værdiforøgelsen.

»Der kan ikke gives fradrag udover værdiforøgelsen, selv om de anvendte bekostninger udgør et større beløb.« (Røde bog s. 100).

En særlig begrænsning af fradraget - eller snarere en særlig regel om fradragets bortfald - er indeholdt i bestemmelsen om, at

»Fradrag gives kun, for så vidt bekostningen ikke må antages at være vederlagt gennem den udbytteforøgelse, forbedringer har medført.« (Røde bog s. 100).

Denne regel kan dog kun finde anvendelse, hvis den forøgelse i udbyttet, som forbedringen har medført eller ved normal drift kunne medføre, ikke alene har kunnet forrente bekostningen, men har kunnet give et overskud herudover, hvad der som regel også vil give sig udslag i, at værdiforøgelsen er større end bekostningen ved forbedringen. Hvis dette ikke er tilfældet, og værdiforøgelsen ved forbedringen kun er noget nær lig udgifterne til den, må fuldt

fradrag som regel gives i de 30 år, hvortil fradragsperioden er begrænset.

Dette vil være det almindelige ved alle ordinære forbedringer, hvor det økonomiske resultat er nogenlunde givet på forhånd, f. eks. ved vej- og kloakanlæg ved byggegrunde, hvor prisen for den rå jord er nogenlunde bestemt af prisen for den bygge modne grund med fradrag af, hvad det vil koste at gøre den byggemoden.

Anderledes kan det ligge ved opdyrkning eller afvanding af landbrugsjord, hvor merudbyttet ikke sjældent viser sig at blive så betydeligt, at udgifterne til forbedringerne kan være dækket i løbet af en kortere årække.

»Fastsættelsen af fradragsperiodens længde og nedskrivningen af fradraget i de tilfælde, hvor reglen kommer til anvendelse, må afhænge af forholdene i hvert enkelt tilfælde ...

Er et fradrag een gang bortfaldet som følge af den her omhandlede regel, kan der ikke ved senere ansættelse påny gives fradrag for den pågældende forbedring.« (Røde bog s. 101).

Kun hvor denne regel kan finde anvendelse, kan der finde nedskrivning af fradraget sted. Ellers må fradraget gives ubeskåret indtil den efter 30-års periodens udløb førstkommande ansættelse af ejendommens grundværdi. Der sker altså ikke nedskrivning med V30 årlig indenfor 30 års perioden (jvf. den røde bog s. 101).

Resultatet af disse regler om begrænsning eller nedskrivning af fradraget vil for ældre forbedringer påvirkes på særlig måde af stærkere prisbevægelser.

Under prisstigning vil muligheden for nedskrivning af fradrag på grund af udbytteforøgelse blive større. Samtidig kan der eventuelt blive mulighed for forøgelse af fradraget, nemlig i de tilfælde, hvor fradraget har været mindre end de faktisk anvendte bekostninger.

Modsat vil nedgang i priserne kunne medføre, at fradrag må nedsættes, hvor værdiforøgelsen går ned under de anvendte bekostninger, medens der bliver mindre mu-

lighed for nedskrivning af fradrag på grund af forøget udbytte.

Reglerne om fradrag for grundforbedringer fik en særlig betydning, efter at almindelig grundstigningsskyld blev gennemført, idet fradragets bortfald kunne medføre, at der fremkom afgiftspligtig værdistigning. I § 6 i loven om grundstigningsskyld af 1933 blev der givet adgang til en forlængelse af fradragets løbetid udover de 30 år i tilfælde, hvor bekostningen ikke kunne antages at være vederlagt gennem forøget udbytte; og i samme lovs § 2 blev der for arealer, der på grund af opdyrkning havde fået fradrag for forbedringer, åbnet adgang til ved fradragets bortfald at få fradragsbeløbet tillagt grundbeløbet.

Disse bestemmelser blev ved den nye lov om grundstigningsskyld af 1950 afløst af bestemmelsen i § 4, der for ethvert fradrag for grundforbedringer bestemmer:

»Bortfalder det en ejendom ydede fradrag i grundværdien for forbedringer helt eller delvis, forhøjes ejendommens grundbeløb med det bortfaldne fradrags beløb, medmindre bortfaldet skyldes, at forbedringen ikke mere virker værdiforøgende.«

Også for jordrentebrugenes vedkommende har visse særregler med hensyn til fradragene for grundforbedringer fundet anvendelse. Efter 1919-lovene sker der en særlig ansættelse til jordrentesvarelse, hvorved der ved hver ansættelse skal tages hensyn til den faktiske kulturtilstand, men ses bort fra den værdiforøgelse, der er tilført jorden af ejeren.

Efterhånden overføres disse brug ved overenskomst til at følge reglerne i loven af 1948, hvorefter jordrenteafgiften svares af samme beløb som grundskylden.

I skattelovskommissionens betænkning er det foreslået, at fradragsperioden for skove udvides til 60 år under hensyn til den lange omdriftstid.

De gældende vurderingsregler er af skattelovskommissionen foreslået opretholdt, alene med de ovenanførte mindre ændringer for skove. En række bestemmelser, som

er nedfældet gennem praksis, er foreslået indføjet i selve loven.

Bemærkninger til de gældende vurderingsregler.

Hvis man nu betragter de gældende grundregler for vurderingen i forhold til gennemførelsen af jordrenteafgift til staten for alle ejendomme, da vil det første spørgsmål, der melder sig, være, om man fremtidig kan opretholde *handelsværdien*, kapitalværdien, som *det almindelige grundlag for vurderingen* — idet det herved forudsættes, at vurderingen sker uden hensyntagen til selve jordrenteafgiften ligesom nu for jordrentebrugene og for grundstigningsskylden - eller om det vil være nødvendigt eller mere hensigtsmæssigt at gå over til direkte ansættelse af den årlige jordrenteafgift efter det årlige udbytte i penge eller penges værdi, som jorden kan give ved en økonomisk god anvendelse.

I så henseende synes det af særlig betydning, hvorledes praksis vil forme sig i almindelig handel, idet vurderingen sikkert altid må slutte sig så nær som muligt til den almindelige salgspraksis.

Noget egentligt brud med den nuværende handelssædvane synes der ikke grund til at vente. Sandsynligheden taler for, at køber og sælger ved fastsættelse af salgssummen stadig vil regne med ejendommens fulde værdi, således at den jordrentepligtige grundværdi indgår i købesummen som en prioritet i ejendommen. De fleste ejendomme er bebyggede, og maskiner, redskaber, avl og besætning indgår som regel for landbrugsejendomme og andre erhvervsjendomme i handelen, og grundværdien vil for flertallet af dem kun repræsentere en mindre del af den samlede værdi. Selv for ubebyggede parceller vil der som oftest være værdier udover den jordrentepligtige grundværdi i form af hegn, beplantning og grundforbedringer, og særlige forhold vil ofte kunne betinge et vederlag udover grundværdien. Men hertil kommer, at værdien af bygninger m. v. er afhængig af, om de passer til den plads, de ligger på, eller til det

jordtilliggende, de tjener driften af. Det vil derfor nok i handel ogandel være naturligt at betragte ejendommen som en helhed og sætte den til pris omtrent som nu og betragte den jordrentepligtige grundværdi som en prioritet i ejendommen. Dette er da også blevet den almindelige praksis ved salg af jordrentebrug.

Noget andet er, at der, selv om denne praksis følges, må ske den reelle ændring i salgspriserne, at forventninger om stigning eller fald i jordens værdi i alt væsentligt vil miste deres betydning, fordi køber og sælger må regne med, at den fremtidige ansættelse af den jordrentepligtige grundværdi vil komme til at svare **til** jordens værdi i handel ogandel. Salgspriserne udover den jordrentepligtige grundværdi vil derfor i det væsentlige kun give udtryk for købers og sælgers bedømmelse af værdien af de bygninger m. v., der findes på arealet.

Nogle har heraf villet drage den slutning, at det under fuld grundskyld **vil** være nødvendigt at gå bort fra handelsværdien (kapitalværdien) som grundlag for jordvurderingen, og at der i det hele vil savnes udgangspunkter for en rigtig ansættelse.

Allerede de nugældende vurderingsbestemmelser fremhæver imidlertid, at foreliggende salgspriser vel kan anvendes som kontrol og vejledning ved vurderingen og er af stor betydning i så henseende særlig for ejendomsskyldvurderingen, men at benyttelsen af salgspriser altid kræver en kritisk bedømmelse, hvad enten det drejer sig om enkelt salg eller sammenfattende statistiske opgørelser, og at det afgørende derfor i alle tilfælde må være vurderingsmyndighedens skøn over den almindelige værdi i handel ogandel, som det er vurderingens opgave at registrere.

Salgspriserne for jord som for fast ejendom i det hele er i sig selv kun et afledet udtryk for bedømmelsen af brugsværdien, som derfor også er vurderingens egentlige og langt mere omfattende grundlag. Selv om kapitalisering af jordrenten ikke mere finder sted, vil bedømmelsen af, hvad der kan betales i årlig jordrenteafgift, eller – om det

findes hensigtsmæssigt – den grundværdi, jorden kan forrente efter en given rentefod, for den kyndige køber, bruger eller vurderingsmand være lige så let eller lige så vanskelig som før; de objektive udtryk for markedets prisdannelse i form af husleje, forpagtningsafgifter o. l. vil foreligge i samme omfang som nu, og yderligere vil det være en støtte for den rette vurdering, at salgspriserne udover den jordrentepligtige grundværdi vil give et sikrere udtryk for værdien af bygninger og forbedringer.

Det synes iøvrigt at måtte betyde en væsentlig lettelse for vurderingsarbejdet, at forventningerne om fremtidige ændringer i jordens anvendelsesmulighed og udbytte mister deres betydning i handel ogandel, og vurderingen derfor i det hele kun skal svare til den aktuelle forrentningsevne ved en økonomisk god anvendelse.

Den usikkerhed, der hæfter ved bedømmelsen af en fjernere fremtids muligheder og kapitaliseringen af disse, har stillet vurderingsmyndighederne overfor betydelige vanskeligheder ganske særligt i byernes udviklingsområder, hvor det må antages, at fuld grundskyld må medføre, at landbrugs- og gartneriarealer kun vurderes efter deres forrentningsevne til dette brug, indtil der foreligger et aktuelt behov for og en efterspørgsel efter byggegrunde, og at samtidig værdien af byggegrunde på bygrænsen vil nærme sig landbrugs- og gartneriprisen med eventuelt tillæg for vejanlæg o. l.

Der er endnu i denne forbindelse anledning til at overveje *det almindelige renteniveaus betydning for vurderingen*.

Handelsværdien (kapitalværdien) af jorden er foruden af det årlige nettoudbytte tillige afhængig af den almindelige rentefod. Hvis rentefoden ligger fast, og grundværdien ansættes efter denne faste rentefod, vil grundværdien være underkastet samme bevægelse som selve jordrenten.

Selv om rentefoden ikke ligger fast, måtte det samme kunne opnås, hvis det bestemtes, at vurderingen skulle ske på grundlag af en bestemt rentefod. Herved ville det opnås, at jordvurderingen ikke påvirkes af

ændringer i den almindelige rentefod, og at ændringer i jordrenteafgiftens procent af den art, der var forudsat i lovene af 1919 om jordrentebrug (lov nr. 558 af 4. oktober 1919, § 5), derfor bliver unødvendige.

En sådan bestemmelse synes at fortjene overvejelse, hvis man under fuld grundskyld vil lade handelsværdien fortsat være grundlag for vurderingen.

Antagelig ville det være naturligt at regne med 4 % som fast jordrenteafgift, fordi den almindelige rentefod her i landet synes at bevæge sig omkring dette niveau, og den største del af 1. prioritetslånene har denne rentefod. For vore jordrentebrug efter de nyere jordlove er jordrenteafgiften også fastlagt til 4 % (mod 4½ % med mulighed for senere regulering efter 1919-lovene), og ved ejendomsskyld- og grundvurderingen regnes der som foranført med normal prioritering, således at det også ville være i overensstemmelse med grundlaget for den nugældende vurdering.

Om man ved vurderingen vil ansætte den årlige jordrente, som jorden ventes at kunne afkaste ved en økonomisk god anvendelse, eller den kapitalværdi, som den kan forrente, synes herefter at måtte være et rent hensigtsmæssighedsspørgsmål.

Af flere grunde synes det imidlertid betænkeligt ved overgangen til fuld grundskyld at gå over fra ansættelse af kapitalværdien til ansættelse af den årlige jordrenteafgift. Da almindelig salgspraksis og skattepraksis og gængs tankegang i det hele hidtil har benyttet sig af kapitalværdien, ville det være et brud med de tilvante værdiforestillinger, som det ville være uheldigt at foretage sammen med overgangen til fuld grundskyld, navnlig fordi det må være af særlig betydning, at kontinuiteten i vurderingsarbejdet og vurderingens sikkerhed og ligelighed ikke bringes i fare. Men hertil kommer, at de nuværende vurderinger - det gælder både ejendomsskyld- og grundvurderingen — på omfattende måde er benyttet ikke blot indenfor andre beskatningsområder end ejendomsbeskatningen - navnlig ved indkomst- og formueskatten — men til-

lige indenfor en lang række andre lovgivningsområder og i ikke ringe omfang også indenfor private eller halvoffentlige kontraktforhold. En ændring af vurderingsgrundlaget måtte derfor kræve omfattende overvejelse af dens konsekvenser og sikkert nødvendiggøre ændringer på mange forskellige områder.

Meget synes derfor at tale for at bevare ansættelsen af grundværdien på væsentlig samme grundlag som hidtil i hvert fald under overgangen til fuld grundskyld, og indtil erfaringerne måtte vise, om en sådan ændring i det hele kan anses for ønskelig.

Der kan være grund til også at overveje, om de *sarregler*, der er givet dels for *landbrugsjord* dels for *skovjord*, er fyldestgørende under fuld grundskyld.

At landbrugsjord vurderes ens pr. arealenhed alene under hensyn til beskaffenhed og beliggenhed og ikke efter, hvad jorden må anses at være værd som hørende til den enkelte bestemte ejendom, hvor navnlig jordernes beliggenhed i forhold til hinanden og i forhold til bygningerne vil spille ind, synes at være i god overensstemmelse med, at grundskylden og jordrenteafgiften tilsigter, at der skal svares afgift efter den samfundsskabte grundværdi, der lægges beslag på, uden hensyntagen til den enkelte ejers mere eller mindre hensigtsmæssige eller indbringende anvendelse af jorden, og som nævnt frembyder dette princip meget betydelige vurderingsmæssige fordele.

At det samme princip ikke er fastholdt for byejendomme - det blev forsøgt ved de første prøvevurderinger - har sin forklaring i, at den hver enkelt ejendom omgivende bebyggelse hindrer udnyttelsen af ellers tilstedeværende sammenlægnings- og omlægningsmuligheder i langt højere grad, end tilfældet er for landbrugsjendomme. Man har derfor ladet sig nøje med at tage hensyn til sammenlægnings- og omlægningsmuligheder i det omfang, de virkelig er til stede under hensyntagen til omgivende bebyggelse.

Når man dernæst for landbrugsjord har fastsat, at vurderingen skal ske efter niveauet

for den middelstore bondegård i stedet for efter husmandsbruget, som der oprindeligt, d. v. s. ved de første prøvevurderinger, var tale om, skyldes det en erkendelse af, at de priser, der betales for mindre jordlodder og for mindre brug, i meget stor udstrækning har været påvirket af særlige forhold, fordi udbudet af jord til oprettelse af mindre landbrug og gartnerier ikke har svaret til efterspørgslen. Priserne for mindre jordlodder til oprettelse af husmandsbrug har i hvert fald til tider været så høje, at de pr. hektar eller pr. tønne hartkorn nærmede sig stærkt til, hvad middelstore bøndergårde kunne købes til med bygninger.

Ved at holde sig til et vurderingsniveau, der svarer til den middelstore bondegård, ser man hen til den gruppe af ejendomme, der faktisk omfatter og formentlig lang tid fremover vil omfatte hovedparten af landets jord, og hvor priserne i det hele giver bedst udtryk for den normale brugsværdi i dansk landbrug, hvilket må forekomme rimeligt også under fuld grundskyld.

Det må iøvrigt antages, at overpriserne for mindre jordlodder og mindre brug vil svinde ind, efterhånden som efterspørgslen mættes, således at denne særregel under fuld grundskyld får noget mindre betydning, men dette vil i hvert fald tage sin tid, og det vil derfor være af betydning, at denne regel opretholdes. Muligvis burde det overvejes i stedet for den middelstore bondegård at benytte den middelstore landejendom som vejledning for det vurderingsniveau, der tilstræbes, af hensyn til den forskydning i den gennemsnitlige brugsstørrelse, som udstykningen efterhånden medfører. Nogen større betydning ville dette dog næppe have for tiden, da gennemsnitsstørrelsen for landbrugsejendomme - 17-18 ha med ca. 18—19.000 kr. grundværdi — ligger over den grænse, hvor overprisen for mindre ejendomme gør sig stærkere gældende.

Når man endelig har fastsat, at vurderingsniveauet skal svare til jord i middelgod kultur — en regel, der indebærer, at visse arbejdsskabte værdier indbefattes under grundværdien, da må denne regel ses i forbindelse med reglerne om fradrag for

grundforbedringer, hvis principielle synspunkt er, at forbedringer af den art, der i det lange løb ikke kan skelnes fra det natur- og samfundsgivne, skal holdes fri for grundskyld og jordrenteafgift, indtil de kan antages at have betalt sig gennem forøget udbytte.

Den almindelige kulturtilstand, hvori jorden holdes, er, når der bortses fra egentlige grundforbedringsarbejder, i hovedsagen et resultat af, at jorden gennem årenger er holdt i almindelig god drift, hvor årets arbejde og udgifter normalt er dækket af årets udbytte.

Den praktiske betydning af reglen er på den ene side, at den, der driver sin jord særlig godt og derved bringer sin jord i særlig god kulturtilstand, ikke får sin afgift forhøjet af den grund, og på den anden side, at den, der forsømmer driften og derved bringer sin jords kulturtilstand ned under det almindelige, ikke får lettelse hverken i grundskyld eller jordrenteafgift, og hertil kommer den praktiske betydning, det har ved vurderingen, at det, der skal ses hen til, er den kulturtilstand, hvori hovedparten af landets jord faktisk befinder sig.

Den *særlige regel for ældre fredskove* er som foran anført resultatet af et kompromis mellem to forskellige anskuelser, der kun synes at fjerne sig fra hinanden i den praktiske bedømmelse af, hvor meget af skovens værdi der skyldes ejers indsats. En undersøgelse af dette spørgsmål for hver enkelt skovejendom vil på grund af den lange omdrift i skovbruget være meget vanskelig at gennemføre. Hvis den var gennemførlig, ville man kunne nå til en ansættelse af skovens grundværdi i nær overensstemmelse med grundlaget for landbrugsjordens vurdering ved at fastsætte, at skovens grundværdi er lig normalskovens værdi, men give fradrag for grundforbedringer i et rimeligt åremål i det omfang, denne værdi er fremkommet ved ejers indsats.

Det kan måske antages, at man ved den generelle vurderingsregel, der er blevet resultatet af brydningen mellem de to anskuelser, er nået til en regel, der ikke tillægger ejers indsats for ringe betydning og næppe

heller fjerner sig meget fra det gennemsnitligt rigtige og derfor også for de fleste skove må antages at være nogenlunde rigtig. Hvis dette kan antages, er det formentlig et spørgsmål, om det vil være nødvendigt ved fuld grundskylds gennemførelse at ændre den nugældende regel.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at set fra samfundets side er spørgsmålet af ret begrænset betydning, da samtlige skovarealers ejendomsskyldværdi næppe overstiger 200 mill. kr., hvoraf den efter de gældende regler ansatte grundværdi andrager ca. 120 mill. kr., og ca. en trediedel af skovarealet er stats- eller kommuneskove.

Et særligt moment ved overvejelsen af dette spørgsmål er forholdet til fredskovpligten. En regel om, at skovens fulde normalværdi ansættes som grundværdi, hvoraf såvel grundskyld som jordrenteafgift skal svares, selv om ejeren ved stærk hugst eller vanrøgt bringer skovens værdi ned under normalskovværdien, vil støtte den bestræbelse for at opretholde skovenes træbestand og produktionsevne, som fredskovslovgivningen er udtryk for.

For *minerallejer, moser, brunkulslejer* o. l. kan vurderingen og formen for jordrenteafgiften give anledning til særlig overvejelse, fordi der her ikke er tale om værdi til varig brug som til dyrkning eller byggeplads, men om forbrug af tilstedeværende værdier.

Efter de gældende vurderingsregler ansættes grundværdien ligesom for anden jord til handelsværdien, der foruden af lejets størrelse og tilgængelighed er afhængig af den pris, hvortil de pågældende mineraler kan afsættes, og af forbrugets størrelse, der bestemmer lejets varighed.

Grundværdien og jordrenteafgiften må således gå ned, efterhånden som lejet udtømmes, og dette er afhængig dels af ejerens dispositioner dels af efterspørgslen, der for begrænsede områder eller enkelte mineraler ikke med sikkerhed kan forudsiges. Det synes derfor nærliggende at overveje, om afgiften ikke — i hvert fald delvis — bør ansættes efter den faktiske udnyttelse.

I handel og vandel forekommer ikke blot almindeligt salg af arealer med minerallejer eller af udgravningsretten mod en bestemt sum een gang for alle, men også overdragelse af udgravningsretten mod en vis afgift i forhold til den udgravede mængde, sædvanlig således at der er fastsat en vis årlig minimumsafgift, hvad enten udgravningsretten benyttes eller ikke.

Endelig er der grund til at overveje, om reglerne for *fradrag for grundforbedringer* vil være fyldestgørende under fuld grundskyld.

Af rent praktiske grunde må det anses for nødvendigt at inddrage den slags grundforbedringer under ansættelsen af grundværdien, der ikke i længden kan skelnes fra selve jorden. Det gælder i første række foranstaltninger udenfor selve grunden som vejanlæg, kloakanlæg, vandløbsreguleringer m. v., hvortil ejeren har ydet bidrag, men også foranstaltninger på selve grunden som opdyrkning, planering o. l.

Ved disse bestemmelsers udformning synes det tilsigtet at give en regel, der ikke i fremtiden ville afsvække ejers interesse i at foretage forbedringer og heller ikke inddrage under grundskyld og jordrenteafgift værdier, der i sin tid har været forudsætning for, at grundforbedringsarbejder kom til udførelse. I praksis er det dog formentlig erkendt, at den fastsatte grænse på 30 år er draget noget for snæver, jfr. navnlig bestemmelserne i § 6 i loven om grundstigningsskyld af 1933, der gav adgang til at få fradragperioden forlænget i tilfælde, hvor bekostningen ikke kunne anses for vederlagt gennem forøget udbytte indenfor de 30 år, og det foran anførte om skove.

Begrænsningen af fradraget til den faktiske bekostning kan også synes noget vel snæver, selv om man under bekostningen medregner rimeligt vederlag for ejers eget arbejde.

For jordrentebrug oprettet efter 1934-loven og tilsvarende senere love gælder lovens fradragbestemmelser ikke blot for grundskylden, men også for jordrenteafgiften. Der foreligger imidlertid endnu ikke

tilstrækkelige erfaringer fra disse brug til, at man derudfra kan belyse spørgsmålet.

Da ejeren selv må bære risikoen for, at en foranstaltning ikke betaler sig, kan det synes rimeligt, at der omvendt sikres ham mulighed for ved forbedringer, der betaler sig, dels at få sin bekostning dækket, selv om forøget udbytte indenfor de 30 år ikke skulle give fuld dækning, og dels at få en rimelig fortjeneste, hvis værdien overstiger bekostningen.

Der er her tale om grænsebestemmelser, hvor en fast praktisk linie må drages, men der synes anledning til med henblik på gennemførelsen af fuld grundskyld at overveje, om grænsen ikke i de gældende bestemmelser er draget noget snævrere, end formålet tilsiger, og de praktiske forhold nødvendiggør.

Endelig er der grund til at overveje spørgsmålet om, *hvor hyppigt det er nødvendigt at foretage almindelige vurderinger*. Erfaringen har vist, at den nugældende vurderingsperiode - 5 år - er for lang. I skattelovskommissionens betænkning er der som nævnt stillet forslag om 4 år.

Efter forrige krig foretog man almindelige vurderinger i 1920, 1924 og 1927, altså med tre års mellemrum. Udviklingen efter sidste krig har vist, at en almindelig vurdering kan forældes på endnu kortere tid. Men sådanne ekstraordinære forhold synes at burde imødegås med ekstraordinære foranstaltninger.

Under nogenlunde rolige prisforhold synes almindelig vurdering hvert fjerde år at måtte være tilstrækkelig, og det giver den tid, der er nødvendig dels til behandling af klager og almindelig revision af den foretagne vurdering dels til forberedelse af den næste almindelige vurdering.

Det må herved erindres, at der i tiden mellem de almindelige vurderinger finder årlige omvurderinger sted af ejendomme, der har været genstand for udstykning eller sammenlægning, ejendomme, som på grund af opførelse af nye bygninger, tilbygninger til eller ombygninger af ældre bygninger må antages at være steget mere end 2000

kr. I værdi, ligesom omvurdering finder sted, hvor forandringer iøvrigt nødvendiggør en ny ansættelse f. eks. i tilfælde af fredning eller andre særlige indskrænkninger i benyttelsesretten. Hertil kommer, at enhver ejer altid har ret til at begære sin ejendom omvurderet pr. en 1. oktober.

Særlig omvurdering til grundskyld finder i henhold til ejendomsskyldlovens § 4 til lige sted af grundarealer, som ved anlæg af jernbaner, gader, veje og pladser og lignende eller af andre særlige årsager må antages at være steget i værdi.

Det skal iøvrigt i denne forbindelse bemærkes, at *reglerne for omvurdering i tiden* mellem de almindelige vurderinger på enkelte punkter afviger fra reglerne for de almindelige vurderinger. Der gælder navnlig den regel, at ejendomsskyldværdien ved omvurderingen skal ansættes ikke efter prisforholdene på vurderingstidspunktet, men efter prisforholdene ved den sidste almindelige vurdering. Dette gælder ikke for grundværdien, der ansættes efter priserne på vurderingstidspunktet.

I skattelovskommissionens betænkning har man foreslået at ophæve de særregler, der gælder for omvurderingerne, idet de dels har vist sig vanskelige at overholde i praksis og dels navnlig på grund af de forskellige regler for ansættelserne af ejendomsskyld og grundværdi i visse tilfælde har ført til mindre forståelige resultater.

Herefter skulle altså også ved omvurderingerne ansættelserne ske efter prisforholdene på vurderingstidspunktet både for ejendomsskyldværdien og grundværdien.

Disse årlige omvurderinger gør det mindre påkrævet at afkorte perioden mellem de almindelige vurderinger stærkere, og hensynet til bekostningen ved en almindelig vurdering må tilsige ikke at afkorte vurderingsperioden mere end nødvendigt.

Det er vel tænkeligt, at man indenfor en fireårsperiode kan komme ud for så stærke konjunkturbevægelser, at der for lovgivningsmagten kan blive anledning til at tage spørgsmålet om afkortning af en vurderingsperiode under overvejelse, hvis æn-

dringen i priserne må antages at være af mere varig art.

For landbrugsejendomme, der formentlig kan antages at være nogenlunde ensartet påvirket af en konjunkturbevægelse, kan der iøvrigt også rejses spørgsmål om at gennemføre konjunkturregulering af jordrenteafgiften indenfor vurderingsperioden i lighed med, hvad der er åbnet adgang til for jordrentebrugene.

Den omstændighed, at landbrugsejendomme synes udsat for særlige konjunkturbevægelser, kan give anledning til at tage dette spørgsmål under overvejelse.

Vurderingsmyndighederne.

De gældende regler om vurderingsmyndighedernes organisation findes i lov af 7. august 1922, §§ 10 og 11 og senest i lov nr. 108 af 31. marts 1938 om oprettelse af en landsskatteret og om tilsynet med ligningen m. v.

Herefter vælger kommunalbestyrelsen for hver kommune eller — hvor kommunen efter finansministeriets bestemmelse er delt i flere vurderingsdistrikter - for hvert vurderingsdistrikt to vurderingsmænd (med stedfortrædere).

Valget, der sker ved forholdstalsvalg, gælder for 4 år, i København dog for 6 år.

De to vurderingsmænd sammen med en af finansministeren udnævnt vurderingsformand er kommunens (vurderingsdistriktets) vurderingsråd, der foretager vurderingen af ejendommene i vurderingsdistriktet.

Vurderingsformanden leder vurderingsarbejdet indenfor en vurderingskreds, der sædvanlig omfatter 10-15 vurderingsdistrikter. Han udnævnes for et tidsrum af 10 år, eventuelt kun 5 år, på grundlag af forud indhentet indstilling fra området eller for København, Frederiksberg og 10 større provinsbyer på grundlag af indstilling fra vedkommende byråd.

Indenfor hver amtsrådskreds danner vurderingsformændene et skyldråd. Finansministeren udnævner een af vurderingsformændene til formand for skyldrådet. Uden-

for skyldrådsinddelingen står dog København og Frederiksberg og de ovennævnte 10 større provinsbyer omfattende 25 vurderingskredse med ca. 95.000 ejendomme.*)

Skyldrådet har til opgave at yde vurderingsrådene fornøden bistand og vejledning, at overvåge, at vurderingen sker overensstemmende med lovens regler og de af finansministeren og tilsynsmyndigheden givne bestemmelser, og efter vurderingen at behandle de ansættelser, hvorover der er fremsat besværing, eller som skyldrådet selv måtte finde anledning til at rejse indvending mod, og gennemføre de nødvendige ændringer.

Det overordnede tilsyn ved vurderingen varetages for hele landet af ligningsdirektoratet og af ligningsrådet, der består af ligningsdirektøren som formand og 14 medlemmer, hvoraf 6 vælges af rigsdagen og 8 af finansministeren heraf 4 medlemmer repræsenterende landbruget, industrien eller håndværket, handelen og arbejderne.

Tilsynsmyndigheden er fælles for vurdering af fast ejendom og ansættelse til indkomst- og formueskat, men er af arbejdsmæssige grunde opdelt i een afdeling for indkomst- og formueansættelse og een afdeling for vurdering af fast ejendom.

Ligningsdirektoratet varetager tilsynet med, at vurderingerne af fast ejendom sker på behørig og ensartet måde over hele landet. Ligningsdirektoratet skal forud for hver alm. vurdering udarbejde en plan over fremgangsmåden ved udøvelsen af direktoratets tilsynsførende virksomhed og forelægger ligningsrådet denne til godkendelse. Endvidere indhentes ligningsrådets godkendelse af almindelige vejledende anvisninger, og vurderingsmyndighederne er pligtig at følge disse.

Ligningsdirektoratet skal endvidere efter nærmere fastsatte regler, der godkendes af ligningsrådet, undersøge rigtigheden af de foretagne ansættelser. Anser ligningsdirektoratet en ansættelse for urigtig, kan det bemyndige et skyldråd til at ændre ansættelsen eller forelægge sagen for lignings-

¹⁾ Denne særstilling er ophævet 1. sept. 1954.

rådet, der er berettiget til at ændre ansættelsen eller pålægge vedkommende skyldråd at foretage de fornødne ændringer.

Ligningsdirektoratet har (efter regler, der godkendes af ligningsrådet) ret til ved en repræsentant at deltage i skyldrådets og vurderingsrådets møder og forhandlinger, dog uden stemmeret.

Direktoratet sammenkalder skyldråd og de lokale myndigheder til møder for at give vejledning og søge ensartethed tilvejebragt.

Finansministeren fastsætter de nærmere regler vedrørende ligningsdirektoratets og ligningsrådets virksomhed.

Klager over de af skyldrådene og ligningsrådet foretagne vurderinger af fast ejendom påkendes af landsskatteretten, der består af en af kongen udnævnt formand og 14 medlemmer, hvoraf 6 vælges af rigsdagen, 8 af finansministeren. Formanden og mindst to af de af ministeren udnævnte medlemmer skal opfylde betingelsen for at være landsdommer, og 4 af de af ministeren udnævnte medlemmer skal være repræsentanter for landbruget, industrien eller håndværket, handelen og arbejderne. Også landskatterettens virksomhed omfatter både vurdering af fast ejendom og ansættelse til indkomst- og formueskat.

Ifølge domspraksis anses landsskatterettens kendelser for endelige, for så vidt det drejer sig om værdiskøn, hvorimod landskatterettens afgørelser i retsspørgsmål kan indankes for de almindelige domstole.

Ved denne opbygning af vurderingsmyndigheden er hovedarbejdet og hovedansvaret for de enkelte ejendommers ansættelse henlagt til de lokale vurderingsråd, hvorved det er sikret, at ansættelsen foretages af folk, der kan forudsættes at have et godt kendskab både til de enkelte ejendomme og til de lokale forhold, der er af betydning for værdien, og de lokale vurderingsmænd har de bedst mulige betingelser for at fremme den forståelse mellem ejerne, de kommunale myndigheder og vurderingsmyndighederne, der er af væsentlig betydning for vurderingsarbejdet.

Samtidig giver det store antal vurderings-

råd - ialt ca. 1800 - og det begrænsede antal ejendomme indenfor hvert vurderingsdistrikt (gennemsnitlig knap 500 og sjældent over 1000) den nødvendige forudsætning for, at vurderingen kan tilendebringes på kort tid, og at arbejdet, som er et borgerligt ombud, kan lægges i hænderne på vurderingsmænd, der har deres praktiske gerning i kommunen.

Hvervet som vurderingsmand er lønnet dog kun med et beskedent vederlag — ved 10. alm. vurdering fra 1,35 til 2,70 kr. pr. ejendom med et mindre tillæg efter vurderingssummens størrelse (2 øre pr. 1000 kr.) - men selv om vederlaget er beskedent, er det dog medvirkende til, at vurderingsmændene i almindelighed trods de store krav, som særlig en alm. vurdering stiller til dem, er villige til at modtage genvalg, hvad der bidrager til at give vurderingsrådenes arbejde større stabilitet.

I denne henseende er det af væsentlig betydning, at vurderingsformændene sædvanlig genudnævnes, indtil en rimelig aldersgrænse er nået. Vurderingsformændene har en særlig opgave i at påse, at vurderingen bliver ligelig og ensartet indenfor vurderingskredsen, og de tilfører navnlig også de enkelte vurderingsråd det mere omfattende kendskab til ejendomme og forhold af særlig karakter, som de lokale vurderingsmænd ikke altid kan have. Løvrigt kan der for ejendomme af særlig karakter, f. eks. industrielle ejendomme, fås sagkyndig medhjælp. Ved vurdering af skove og plantager over 55 ha skal sagkyndig medhjælp benyttes. Vurderingsformændene udfører vurderingsarbejdet som et honorar lønnet hverv ved siden af deres private virksomhed. De fleste er landmænd eller bygningshåndværkere, enkelte arkitekter, landinspektører eller sagførere og har i de fleste tilfælde i forvejen haft kommunalt, amtskommunalt eller andet offentligt tillidshverv.

Vurderingsformændene aflønnes med et honorar på 5-6000 kr. i vurderingsåret, noget mindre i de mellemliggende år. Skyldrådsformændene får yderligere et tillæg på

400 kr. for hver vurderingskreds indenfor skyldkredsen.

Medens vurderingsrådene og særlig vurderingsformændene må have hovedansvaret for ligeligheden i ansættelserne indenfor hver enkelt sogne- eller bykommune - det rent lokale ligningsområde — har skyldrådet hovedansvaret for ligeligheden indenfor amtskommunen og ligningsrådet i forbindelse med ligningsdirektoratet hovedansvaret for ligeligheden i ansættelserne landet over.

I store træk svarer vurderingsmyndigheden i opbygning altså til beskatningsområderne, og arbejdet er lagt i hænderne på mænd valgt eller indstillet af de kommunale råd, ligesom de højeste vurderingsmyndigheder, ligningsrådet og landsskatte retten, ikke er embedsmæssige organer.

Ligningsdirektoratet kan ikke på egen hånd eller efter ordre fra nogen administrativ myndighed foretage eller ændre nogen ansættelse, men kun bemyndige lokale vurderingsmyndigheder hertil eller eventuelt give indstilling til ligningsrådet. Dets virksomhed, for så vidt selve vurderingen angår, er altså kun af vejledende og rådgivende art.

Den således udviklede organisation af vurderingsmyndigheden synes i det store og hele at have virket tilfredsstillende. Visse ændringer i fortsættelse af den hidtil skete udvikling er dog fundet ønskelige.

I skattelovskommissionens betænkning har man således foreslået, at skyldrådsinddelingen udvides også til København og de større byer, jfr. note side 60. Endvidere har man foreslået, at større amtsråds kredse skal kunne deles i flere skyldråds kredse, hvad der efter den skete udvikling visse steder må anses for nødvendigt. Det er tillige foreslået, at der åbnes mulighed for at give skyldrådsformændene en fast sekretær som medhjælp, hvor forholdene taler derfor.

Gennemførelsen af fuld grundskyld, der vil give særlig grundvurderingen stærkt forøget betydning, vil utvivlsomt skærpe de krav til nær kontakt mellem ejere og vurderingsmyndigheder og til den videst mu-

lige adgang til kontrol af vurderingen såvel som til samarbejde mellem over- og underordnede myndigheder, som er tilstræbt ved den nuværende organisation, der i så henseende synes at måtte være mere hensigtsmæssig end en mere embedsmæssig organisation af arbejdet.

Den praktiske tilrettelæggelse af arbejdet, den tekniske medhjælp og de tekniske hjælpemidler er imidlertid også af meget stor betydning på dette punkt.

Vurderingsarbejdets praktiske tilrettelæggelse.

Vurderingsmyndighedernes arbejde støttes ved en række officielle oplysninger dels fra oppebørselsmyndighederne, dels fra matrikeldirektoratet og dels fra tinglysningsmyndighederne såvel som også fra de lokale bygningsmyndigheder.

Fra matrikeldirektoratet forsynes vurderingsformændene med fuldstændige matrikelfortegnelser for hvert vurderingsdistrikt med angivelse af areal og hartkorn for hvert matrikelnummer og oplysninger om, hvilke matrikelnumre der er noteret som en samlet fast ejendom, som landbrugsejendom m. m. Disse matrikelfortegnelser føres å jour inden hvert års omvurdering og inden hver hovedvurdering.

Tillige forsynes vurderingsformændene med genpart i passende målestoksforhold af matrikelkortene for hvert vurderingsdistrikt, der foruden matrikelgrænser for landbrugsjorden tillige indeholder oplysning om den gamle boniterings takster og takstgrænser, og som føres å jour ligesom matrikelfortegnelsen.

Fra oppebørselsmyndigheden modtager vurderingsformændene før hver almindelig vurdering fuldstændige ejendomsfortegnelser med angivelse af ejers navn og adresse. Løvrigt får vurderingsformændene tingbladet tilsendt til oplysning om ejerskifter m. v., og til yderligere oplysning om skete ejendomsoverdragelser, købesummer m. v. tilsender ligningsdirektoratet hver vurderingsformand de salgsindberetninger, som enhver køber forinden tinglysning må af-

give til tinglysningsdommeren, samt de meddelelser om skete ekspropriationer, fredninger m. v., som giver grundlag for ny vurdering, og som fra de pågældende myndigheder tilgår ligningsdirektoratet. De lokale bygningsmyndigheder (hvor sådanne findes) forsyner vurderingsformændene med oplysning om påbegyndte og afsluttede bygningsforetagender, navnlig til brug ved de årlige omvurderinger.

Disse officielle oplysninger danner grundlag for udsendelse af vurderingsskemaerne til de pågældende ejere for hver ejendom, der efter vurderingsformandens oplysninger og vurderingsrådets kendskab skal vurderes særskilt.

Ejeren får tilsendt et vurderingsskema, hvor de officielle oplysninger om matrikelnummer og areal er anført til ejers kontrol, og hvori ejeren iøvrigt giver de nødvendige oplysninger om sin ejendom, dens areal og art, størrelsen af bygningerne og deres forsikringssum, husleje, forpagtningsafgift m. v., sidste købesum, prioritering og servitutter m. v., ligesom der gives ejeren lejlighed til selv at udtale sig om værdien af ejendommen og dens jord, kræve de fradrag for grundforbedringer, han mener berettiget, og andre lovhjemlede fritagelser.

Iøvrigt har vurderingsrådene adgang til i alle tilfælde, hvor det findes nødvendigt, at kræve oplysninger hos offentlige myndigheder, banker, låneinstitutioner, brandforsikringsselskaber o. l.

Før man ved en almindelig vurdering går i gang med ansættelsen af de enkelte ejendomme, drages der af ligningsdirektoratet omsorg for, at vurderingsmyndighederne får så fyldige oplysninger som muligt om de siden sidste almindelige vurdering skete prisbevægelser for hovedgrupper af ejendomme og om det almindelige prisniveau som vejledning for vurderingsniveauet, og der foretages over hele landet et forberedende arbejde for ved nøje efterprøvede ansættelser af enkelte ejendomme og deres jord (de såkaldte »førstevurderinger«) at give de lokale vurderingsråd faste udgangspunkter for vurderingen af de øv-

rige ejendomme. Disse forberedende arbejder indledes med et møde mellem ligningsdirektoratet, ligningsrådet og samtlige vurderingsformænd forud for vurderingen, hvor de foreliggende oplysninger om prisudviklingen siden sidste alm. vurdering forelægges, og de forskellige spørgsmål om vurderingsniveauet og det praktiske arbejde med førstevurderingerne drøftes for at sikre, at vurderingsformænd og skyldråd i de forskellige egne af landet tager fat på arbejdet ud fra fælles almindelige retningslinjer, der finder udtryk i et af ligningsrådet godkendt cirkulære fra ligningsdirektoratet (cirkulæret fra 10. alm. vurdering, se bilag 13). For landbrugsjordens vedkommende har dette cirkulære sædvanlig indeholdt en angivelse af, hvad man mener, bedste jord med god beliggenhed er værd efter de af loven givne forudsætninger.

I løbet af forårsmånederne foretages der førstevurderinger af udtagne ejendomme af forskellig type i hvert vurderingsdistrikt af det pågældende vurderingsråd under vurderingsformandens ledelse - på landet sædvanlig mindst et almindeligt gårdbrug og et husmandsbrug, et beboelseshus og en ejendom med beboelse og forretning, i byerne enkelte villaer, større beboelseshuse og beboelses- og forretningsejendomme. Disse førstevurderinger efterprøves af skyldrådet for at sikre, at udgangspunkterne er egnede til at danne grundlag for en ensartet vurdering indenfor skyldkredsen. De indberettes til ligningsdirektoratet, der på grundlag af samlede opgørelser undersøger, om de foretagne førstevurderinger er i overensstemmelse med det almindelige prisniveau og viser fornøden overensstemmelse mellem de forskellige skyldkredse og byer.

Ligningsdirektoratet afholder møder med samtlige vurderingsformænd og vurderingsmænd i hver amtsrådsreds og hver af de større byer for at give vurderingsmændene almindelig vejledning og besvare de spørgsmål, der rejses af vurderingsmændene, og i forbindelse hermed holdes der særligt møde med vurderingsformændene, hvor resultatet af førstevurderingen gennemgås og be-

handles med særlig henblik på rettelse af mulige uoverensstemmelser med det almindelige vurderingsniveau.

For grundvurderingens vedkommende vil det almindelige cirkulære om retningslinjerne for vurderingsarbejdet som ovenfor anført sædvanlig indeholde en angivelse af, hvad man mener, bedste landbrugsjord med god beliggenhed er værd pr. hektar under de af loven givne forudsætninger. I almindelighed vil skyldrådene i tilknytning hertil opstille vejledende tal for værdien pr. hektar af typiske jorder af forskellig beskaffenhed indenfor den pågældende amtsrådsreds efter besigtigelse af udvalgte ejendomme. Et vist samarbejde mellem skyldrådene i naboamter har flere steder udviklet sig.

Ved ansættelsen af de førstevurderede ejendommers jorder gives de praktiske eksempler på dette vurderingsniveau. Ansættelserne pr. ha indføres på det matrikelkort, som vurderingsmændene får udleveret som arbejdskort.

For byernes vedkommende tjener de ansatte grundværdier for de førstevurderede ejendomme på lignende måde som fikspunkter for vurderingsniveauet, men suppleres senere med udarbejdelsen af et gadepriskort, der angiver, hvilke priser pr. m² der regnes med for alm. facadegrunde i normal parceldybde i de forskellige gader. Dette sker dels på grundlag af de foreliggende oplysninger om stedfundne salg af byggegrunde, men navnlig også med vejledning af skemaernes oplysninger om lejeindtægter m. v. og salgspriser for bebyggede ejendomme, idet forskel i lejeniveau ved ensartet bebyggelse giver udtryk for forskel i grundværdi, og det samme gælder forskel i ejendomspriser for ejendomme med lige værdifulde bygninger.

Det er en selvfølge, at dette arbejde må ske under samvirken af samtlige vurderingsråd i den pågældende by, eventuelt også i dens forstæder, og derfor stiller betydelige krav til vurderingsformændene.

Ved disse forberedende arbejder, hvor de lokale og de overordnede myndigheder i videst muligt omfang arbejder sammen, sø-

ges der tilvejebragt en almindelig ramme for vurderingen og et netværk af fikspunkter landet over for at sikre en ensartet og ligelig vurdering og for at lette arbejdet med vurderingen af de enkelte ejendomme.

Dette samarbejde med tilrettelæggelse af vurderingsniveauet hviler på frivillig tilslutning fra dem, der skal foretage vurderingen såvel vurderingsmænd som vurderingsformænd, men erfaringen viser, at uoverensstemmelser mellem vurderingsmænd og vurderingsformænd, mellem disse indbyrdes eller med ligningsrådet og ligningsdirektoratet i almindelighed bliver overvundet, inden vurderingen af de enkelte ejendomme går i gang, således at de tilfælde, hvor afvigende meninger om vurderingsniveauet nødvendiggør omgørelse af de lokale vurderingsråds ansættelser, er forholdsvist få, særlig for grundvurderingernes vedkommende.

Når førstevurderingerne er foretaget og efterprøvet af skyldrådet, går vurderingsrådene i gang med vurderingen af de enkelte ejendomme med støtte i resultaterne fra førstevurderingerne og på grundlag af de af ejerne udfyldte vurderingsskemaer.

Vurderingsrådets arbejdsform er noget forskellig efter forholdene, men sædvanlig holder vurderingsformanden et indledende møde med de to vurderingsmænd til forhandling om foreliggende spørgsmål og medvirker ved ansættelsen af forskellige ejendomme, hvorefter vurderingsmændene iøvrigt foretager deres ansættelser til forelæggelse for vurderingsformanden. Vurderingsmændene bør naturligvis besigtige de ejendomme, de ikke i forvejen har tilstrækkelig personlig kendskab til. Den endelige ansættelse foretages af vurderingsrådet i møder under vurderingsformandens ledelse eventuelt med besigtigelse af ejendomme, der giver anledning til tvivl.

For landbrugsejendomme kræves det, at ansættelsen af grundværdien pr. ha skal indføres på vurderingsrådets arbejdskort for hvert matrikelnummer og særskilt lod af et matrikelnummer og med deling, hvis forskellige arealer ansættes til forskellig

pris. Vurderingsmændene indfører deres ansættelser med blyant af hensyn til eventuelle rettelser under arbejdets gang og ved den endelige ansættelse i vurderingsrådet. Denne benyttelse af vurderingskortet giver en let kontrol med, at alle arealer er blevet ansat efter deres beliggenhed og beskaffenhed, og at der er den rette overensstemmelse mellem ansættelserne. Et udsnit af grundværdikortet (fremlæggelseskortet) for en landkommune er givet side 66 b.

For skove og plantager, hvor sagkyndig medhjælp medvirker ved vurderingen, forberedes vurderingen på tilsvarende måde som for landbrugsejendomme ved enkelte prøvevurderinger og ved et møde med de sagkyndige medhjælpere, hvor det almindelige prisniveau gøres til genstand for forhandling og fastlægges. Løvrigt hviler ansættelsen af grundværdien for skove på en bedømmelse af skovens træproducerende evne, der til en vis grad har karakter af en bonitering, og foretages af den sagkyndige medhjælper med støtte i ejerens oplysninger givet i et særligt skovskema. Her ud fra ansættes normalskovværdien, hvoraf 60 % regnes for skovens grundværdi.

For byernes vedkommende giver ansættelsen af de enkelte ejendomme anledning til en nærmere efterprøvelse og differentiering af de foreløbig i store trask ansatte gadepriser, og de sluttelig anvendte gadepriser indføres på gadepriskortet.

Selve ansættelsen af grundværdien for den enkelte ejendom i byerne og de bymæssige bebyggelser sker ud fra de ansatte gadepriser. Erfaringen har vist, at der for grunde af større dybde end den normale kan regnes med et nogenlunde fast værdiforhold mellem forgrund og baggrund. Ved villa-bebyggelse arbejder man derfor med en Zoneinddeling af grunde af større dybde

end den normale i gaden, der ansættes til gadeprisen. I sluttet bymæssig bebyggelse arbejder man med en bestemt parceldybde som normal dybde, sædvanlig 30 meter (i den centrale del af hovedstaden 20 meter), og ansætter dybere eller mindre dybe grunde i forhold hertil efter den erfaringsmæssige indflydelse, som parceldybden over på værdien pr. kvadratmeter. Til lettelse af vurderingsarbejdet er disse erfaringer sammenfattet i vurderingstabeller, der angiver, hvor mange procent værdien ved forskellige parceldyber udgør af værdien pr. kvadratmeter for en parcel af normal dybde (gadeprisen).

På samme måde har der nedfældet sig visse erfaringer for, hvor meget en hjørnegrund under forskellige forhold er mere værd end en almindelig facadegrund.

På grundlag af vurderingstabellen har man de fleste steder for sluttet bebyggelse foretaget omregning af de enkelte grunde til »normalmeter«, d. v. s. det areal i normal parceldybde, som grundens virkelige areal efter parceldybde og med eventuelt tillæg for hjørnebeliggenhed svarer til. Denne normalmeterberegning vil ligge fast fra vurdering til vurdering, således at det væsentlige bliver ansættelsen af gadeprisen, der anvendt på normalmeterantallet giver grundens samlede værdi.

Dog kan den således beregnede grundværdi kun være vejledende. Særlige forhold f. eks. særlige bundforhold, terrænforhold, særlig uregelmæssig eller på anden måde uheldig figur, afvigelser fra den normale byggerets omfang o. s. v. må tages skønmæssig i betragtning.

Et udsnit af grundværdikortet for den centrale del af København med de kortet ledsagende tabeller og bemærkninger er indføjet side 66—66 a.

Bemærkninger til grundværdikortet.

»Kortet er udarbejdet på grundlag af de ved 10. almindelige vurdering af vurderingsrådene fremlagte grundværdikort og vurderingsfortegnelser.

Selve kortet, hvorpå den ansatte grundværdi pr. arealenhed er indført, er en gengivelse af de kommunale matrikelskort.

Inddelingen i kortblade, der svarer til de af Kobenhavns kommune udgivne kort i målestok 1:2000, er tillige med byens inddeling i vurderingskredse angivet på et oversigtskort foran de nummererede kortblade.

På kortet er vurderingsrådenes ansættelse af grundværdien pr. kvadratmeter for byggegrunde i normal dybde, gadeprisen, anført i eller langs med vejene. Ved større arealer, hvor gadepris ikke er benyttet, er prisen pr. m² anført inde i arealet. Hvor der ved ansættelsen af et areal er benyttet flere enhedspriser, er den skønmæssige grænse mellem disse angivet ved en punkteret linie.

Gadeprisen gælder for normal dybde, der i Frederiksberg kommune og i de indlemmede distrikter af Københavns kommune med tvangsforhold mellem bebygget og ubebygget areal efter den gamle bygge lov nærmest svarende til Frederiksberg bygge lov er regnet til 30 meter, medens der for Københavns kommune iøvrigt regnes med 20 meter som normalgrundens dybde. Ved villa- og rækkehusbebyggelse gælder prisen dog den almindelige parcedybde i gaden.

Hvor kun eet tal er angivet, har begge sider af gaden samme gadepris. Er værdien forskellig, er tallene anført på hver sin side af gaden.

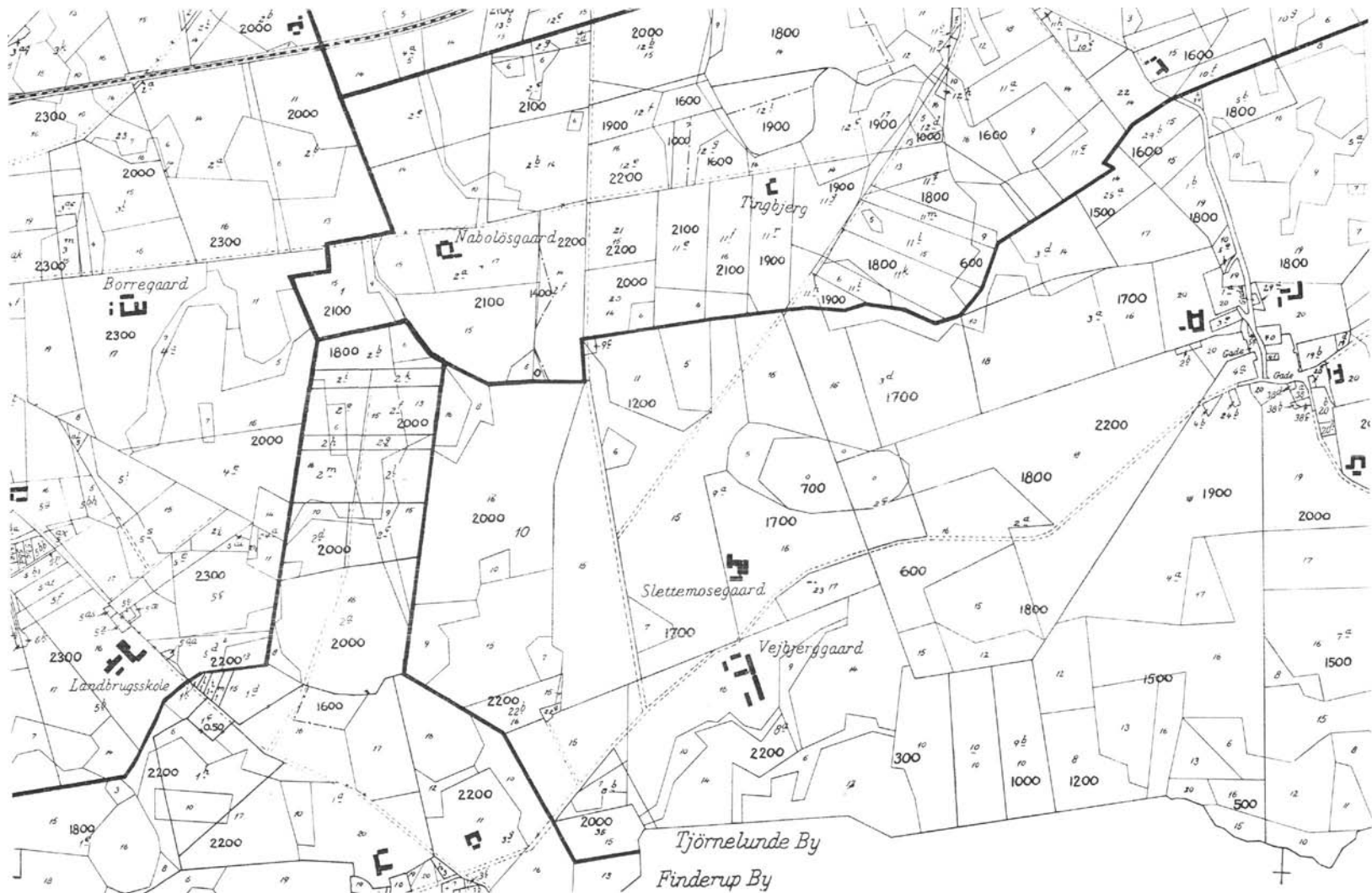
Med hensyn til det værdiforhold, der normalt regnes med ved ansættelsen af grunde med større eller mindre parcedybde end den normale, skal henvises til omstående uddrag af de i vejledningen angående grundvurderingen i byer og bymæssige bebyggelser meddelte vurderingstabeller.«

Uddrag af vurderingstabellen for 30 meters normaldybde.

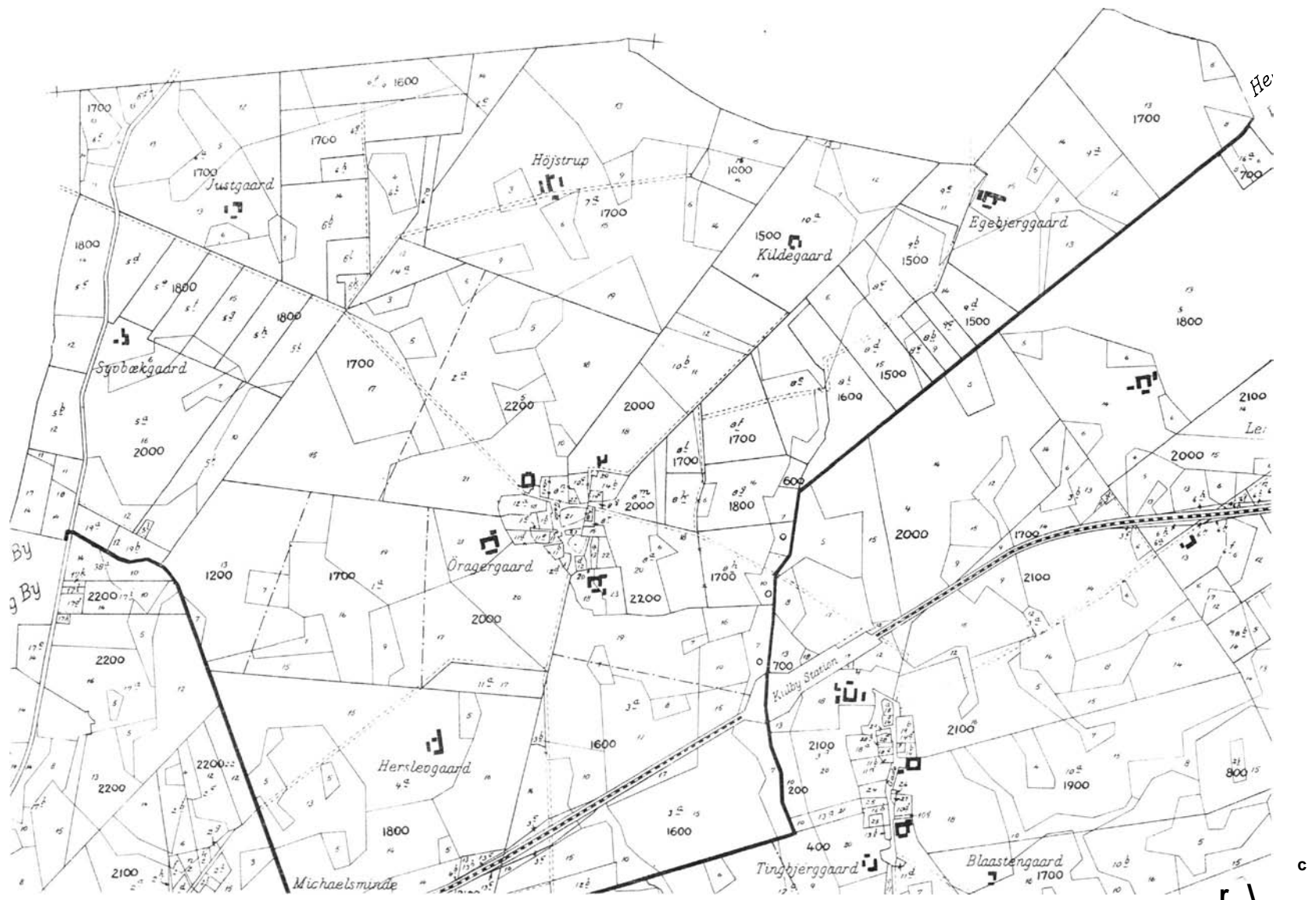
Grunddybde m	Værdi pr. m- gadeprisen	Grunddybde m	Værdi pr. m ² i % af gadeprisen	Grunddybde m	Værdi pr. m ² i % af gadeprisen
5	187,0	35	91,7	70	60,3
10	159,9	40	84,9	80	55,3
13	139,2	45	79,2	90	51,0
20	123,0	50	74,4	100	47,3
25	110,2	55	70,2	110	44,1
30	100,0	60	66,5	120	41,2

Uddrag af vurderingstabellen for 20 meters normaldybde.

Grunddybde m	Værdi pr. m ² i % af gadeprisen	Grunddybde m	Værdi pr. m ² i % af gadeprisen	Grunddybde m	Værdi pr. m ² i % af gadeprisen
	172,6	35	72,2	70	45,6
10	139,2	40	66,5	80	41,2
15	116,2	45	61,8	90	37,4
20	100,0	50	57,7	100	34,2
25	88,2	55	54,1	110	31,4
30	79,2	60	51,0	120	29,0



Udsnit af grundværdikort for Funderup sogn. Matrikkelkort med boniteringstakster. Grundværdien er angivet i kr. pr. ha.



Når ansættelsen for de enkelte ejendomme er foretaget af vurderingsrådet, udfærdiges der for hvert vurderingsdistrikt en vurderingsfortegnelse til offentlig fremlægelse, og sammen med denne fremlægges grundværdikortet, d. v. s. en rentegnet genpart af vurderingsrådets arbejdskort. Der sendes hver enkelt ejer meddelelse om ansættelse til ejendomsskyld og grundskyld og om fremlæggelsen. Ejeren (og andre) har herved adgang til at sammenligne ansættelsen for deres ejendom med andre ejendomme og kontrollere, om ansættelserne står i det rette indbyrdes forhold og stemmer med ejerens egen mening om værdierne.

I løbet af 4 uger fra den sidste fremlæggelsesdag at regne kan de skattepligtige og kommunalbestyrelsen til skyldrådet indsende deres besværinger over vurderingsrådets ansættelse af deres egen eller andre ejendomme samt de bemærkninger, som ansættelserne i kommunen eller vurderingsdistriktet måtte give anledning til.

Påanke til landsskatteretten af skyldrådenes og ligningsrådets vurderinger af fast ejendom kan foretages af ejerne, der er berettiget til at påklage ansættelsen af såvel deres egen som af andres ejendom. Brugere kan påklage ansættelsen af den ejendom, de har i brug, når de kontraktlig er forpligtet til at udrede skatterne af ejendommen.

I skyldkredse, hvor skyldråd ikke er oprettet, kan vurderingsrådets ansættelser påankes til landsskatteretten efter samme regler som fastsat for påanke af skyldrådenes ansættelser.

Den kommunalbestyrelserne i henhold til ejendomsskyldloven af 1922 tilkommende ret til at klage til den øverste appelinstant over ansættelserne såvel i den pågældende kommune som i andre kommuner er bortfaldet efter loven af 1938 om oprettelse af landsskatteret og ligningsdirektorat, men der er i denne lov givet kommunalbestyrelserne ret til at begære ligningsdirektoratets undersøgelse af en ejendoms vurdering.

Antallet af klager over vurderingsrådenes ansættelse var ca. 20.000 ved sidste alm. vurdering, der omfattede ca. 843.000 ejen-

domme. En stor del af klagerne angik dog kun ejendomsskyldværdien.

Skyldrådets arbejde med klagesager, der såvidt muligt behandles sammen med skyldrådets egen revision af ansættelsen i det hele, tilendebringes de fleste steder indenfor et år efter vurderingen. Kun ca. 15 % af klagerne til amtsskyldrådene blev ved sidste vurdering indanket for landsskatteretten. Landsskatteretten sender ligningsdirektoratet klagerne til udtalelse, der afgives, efter at erklæring først er indhentet fra vedkommende skyldråd - i de særlige byskyldkredse fra vedkommende vurderingsråd — og på grundlag af nærmere undersøgelse foretaget af ligningsdirektoratet.

Denne undersøgelse knyttes såvidt muligt til ligningsdirektoratets almindelige undersøgelse af vurderingen og de forhandlinger og besigtigelser, der i den anledning finder sted sammen med de lokale vurderingsmyndigheder. Findes klagen berettiget også af dem, der har ansvaret for ansættelsen, gives der ejer meddelelse om, hvilken ændring der agtes indstillet til landsskatteretten med forespørgsel om, hvorvidt ejeren kan tiltræde resultatet. I bekræftende fald forelægges dette for ligningsrådet til gennemførelse. Finder vurderingsmyndigheden ikke grundlag for ændring, eller kan ejeren ikke tiltræde en foreslået ændring, går sagen til landsskatterettens behandling.

Resultatet af ligningsdirektoratets undersøgelse af klagesager har hidtil været, at ca. 60 % af de til landsskatteretten indgivne klager sluttet ved forlig med ejeren. Resten går til landsskatterettens nærmere undersøgelse og afgørelse.

Resultatet af landsskatterettens undersøgelse har hidtil været, at der i knap 10 % af disse sager er fundet grundlag for en anden afgørelse end den af ligningsdirektoratet indstillede.

Ligningsdirektoratets undersøgelse af vurderingen, der altså også tjener som støtte for undersøgelse af klagerens berettigelse, sker dels på grundlag af statistiske opgørelser og sammenligninger af vurderingsresultaterne indenfor de forskellige vurderings-

områder og deres forhold til resultatet af førstevurderingerne dels på grundlag af hertil svarende opgørelser af salgspriser samt undersøgelse af grundværdikortene til bedømmelse af ligheden i ansættelserne og deres overensstemmelse med betalte grundpriser, idet salgspriserne pr. m² for byggegrunde indføres på vurderingskortene.

Resultaterne af disse undersøgelser forelægges de pågældende vurderingsmyndigheder til udtalelse og gøres til genstand for forhandling, eventuelt ledsaget af undersøgelser i marken i tilfælde, hvor mere omfattende revision af ansættelserne synes påkrævet, eller ændringer ved en kommende almindelig vurdering i hvert fald synes at burde overvejes.

I det hele tjener ligningsdirektoratets kontrol af vurderingerne ikke blot til gennemførelse af de rettelser af den sidste vurdering, der findes nødvendige, men i lige så høj grad til at forberede den næste vurdering, således at uligheder og fejl, der ikke straks rettes, henvises til vurderingsrådene til rettelse ved førstkommende vurdering.

Til støtte for vurderingsrådenes og vurderingsformændenes arbejde efter vurderingen, navnlig med henblik på at give mulighed for sammenligning af vurderingsniveauet i de forskellige vurderingsdistrikter eller vurderingskredse indenfor de større kommuner og tillige sammenligning med andre tilsvarende kommuner eller tilgrænsende kommuner, har ligningsdirektoratet udsendt samlede trykte gengivelser af grundværdikortene for kommunerne i København og omegn og for samtlige provinsbyer og de betydeligste forstadskommuner. Disse kort råder for byernes vedkommende samtidig bod på, at vurderingsmændene udenfor den tid, da hovedvurderingen eller årsomvurderingen foretages, ellers ikke har noget grundværdikort til rådighed, idet arbejdskortet sædvanlig må bero hos vurderingsformanden, og fremlæggelseskortet en stor del af tiden er hos ligningsdirektoratet til brug ved klage- og revisionsbehandling eller

til å jour-føring med henblik på de årlige omvurderinger.

De trykte kort tilsendes også de kommunale myndigheder og udsendes tillige i boghandelen, således at sagførere, landinspektører, kreditinstitutioner, ejendomsmæglere, ejendomsbesiddere og andre, der har særlig interesse i grundvurderingen, får mulighed for at benytte grundværdikortene til vejledning og til også udenfor den korte tid for offentlig fremlæggelse at øve den kritik overfor vurderingsrådenes arbejde, som er en væsentlig spore og hjælp til ved en kommende vurdering at få eventuelle fejl rettet.

Det oplysningsmateriale og de tekniske hjælpemidler, der nu stilles til vurderingsrådenes rådighed, kunne på visse punkter være bedre. Arealoplysningerne fra matrikelkeldirektoratet er ikke i alle tilfælde så gode, som de burde være, fordi de for en stor del ikke er bygget på opmåling i marken, men kun på beregning efter matrikelkortene. De offentlige veje er endnu for en stor del ikke udskilt af matriklens arealer.

De gamle matrikelkort er for en stor del så slidte, at de fotografiske gengivelser, som vurderingsmyndighederne får at arbejde med, lader meget tilbage at ønske, navnlig hvor stærk udstykning har fundet sted.

Det skal imidlertid bemærkes, at der på begge disse områder gøres et arbejde for at få bedre arbejdsmateriale. Med hensyn til matrikelkortene er der nylig påbegyndt tegning af nye kort i det målestoksforhold, der er mest praktisk til anvendelse for vurderingsmyndighederne og andre, og som vil gøre det muligt fremtidig hurtigt og billigt at få å jour-førte kort.

Det er nævnt, at vurderingskortene for landbrugsejendomme giver oplysning om den gamle bonitering, og at denne stadig omend i begrænset omfang er til nytte for vurderingsmyndighederne, men kun under stadig hensyntagen til, at de gamle takster ikke mere giver et blot nogenlunde rigtigt udtryk for værdiforholdet mellem jorder af forskellig bonitet, især hvor opdyrkning eller grundforbedringer har gjort den gamle bonitering helt forældet.

Spørgsmålet om på dette punkt at understøtte vurderingsrådenes arbejde ved en ny bonitering har gennem årene ofte været på tale, men af hensyn til bekostningen er man vejet tilbage for denne opgave.

Gennemførelsen af fuld grundskyld vil skærpe kravene til vurderingernes ligelighed og nøjagtighed, og det må derfor være af betydning, at vurderingsmyndighederne har de bedst mulige oplysninger og hjælpemidler til rådighed for deres arbejde.

Medens det for arealer, der allerede anvendes eller må antages i den nærmeste fremtid at ville blive anvendt til boligbebyggelse, til bebyggelse med industrielle virksomheder eller i det hele taget til anvendelse, der ikke er afhængig af jordens kvalitet, navnlig ville være arealernes beliggenhedsforhold, der vil være afgørende for disses værdi, ville beliggenhedsforholdet ofte være en relativt lille faktor ved ansættelsen af grundværdien for egentlige landbrugsjorder. For sådanne egentlige landbrugsjorder, der ikke har nogen særlig beliggenheds værdi, men hvor dyrkningsværdien er det afgørende, ville det utvivlsomt være en betydelig støtte for vurderingsarbejdet, hvis der for hver enkelt: ejendom forelå en pålidelig jordbonitering, og desuden ville en sådan til en vis grad overflødig gøre den stykvisse undersøgelse af jordernes beskaffenhed, som nu er nødvendig i alle tilfælde, hvor vurderingsmyndighederne ikke har personligt og indgående kendskab til den pågældende ejendoms jord.

Jordbonitering har fra gammel tid været det grundlag, hvorpå man byggede ansættelsen af ejendommenes værdi og skatteevne. Denne sidste fandt udtryk gennem de enkelte ejendommers hartkorn. Ved udarbejdelsen af matriklerne af 1662-64 blev alle ejendomme ansat til hartkorn, men denne ansættelse skete dog ikke på grundlag af en egentlig bonitering af jorderne, idet man på dette tidspunkt ikke havde nogen opmåling af ejendommene og derfor heller ikke havde noget grundlag for en beregning af arealer. I stedet ansatte man hartkornet

på grundlag af de gamle landgildeydelse, der må sidestilles med fæsteafgifter, men da disse ydelser eller afgifter selvsagt var afpasset efter gårdens størrelse og ydeevne, må hartkornet fra disse matrikler dog siges i nogen grad at bygge på jordens kvalitet.

Fastsættelsen af hartkornet i matriklerne af 1662-64 var dog alt for skønsmæssig til, at det fastsatte hartkorn kunne blive et brugeligt udtryk for ejendommenes indbyrdes værdiforhold. Et væsentligt bedre resultat nåede man ved matriklen af 1688, idet denne blev udarbejdet efter en tillempet opmåling og taksation af hver enkelt ejendoms jorder, således at det ansatte hartkorn havde direkte tilknytning til arealets størrelse og naturlige frugtbarhed.

Først ved udarbejdelsen af den nugældende matrikel - matriklen af 1844 - nåede man frem til at gøre hartkornet til et virkeligt udtryk for dyrkningsværdien af de enkelte ejendommers jord. På grundlag af fuldstændige kort, hvorpå de ved en systematisk gennemført bonitering af jorderne ansatte takster var indtegnet, beregnedes hvert takststykkets areal, og hver ejendom beregnedes derefter ved omregning til »bedste jord« efter takstforholdet, og efter dette boniterede areal fastsattes hartkornet for hver ejendom. Der var dermed tilvejebragt et udmærket fordelingsgrundlag for ejendomsskatterne, men dog et grundlag, hvis brugbarhed på visse områder var begrænset, og som måtte have en noget begrænset levetid.

Begrænsningen i brugbarheden skyldtes navnlig to forhold. For det første var der ved jordboniteringen ikke taget hensyn til ejendommenes beliggenheds værdi, idet de enkelte jorders takst var fastsat under hensyn til jordernes dyrkningsværdi. Som følge heraf stod hartkornets værdi som beskatingsgrundlag for en ejendom ikke i forhold til ejendommens beliggenhedsværdi. Dernæst har matriklen af 1844 den samme fejl som de ældre matrikler, nemlig den, at hartkornet for et bestemt areal ikke måtte forandres. Dette medfører, at i samme grad som en ejendom forbedres ved kulti-

vering af tidligere uopdyrkede jorder, sker der en forringelse af hartkornets betydning som målestok for ejendommens dyrkningsværdi og som følge deraf også for hartkornets brugbarhed som grundlag for ejendomsskatterne.

De forannævnte forhold var hovedårsagerne til, at hartkornsskatterne efterhånden kom til at stå i misforhold til de enkelte ejendommers skatteevne, og som følge heraf gennemførtes reformen i 1903, hvorefter beskatning af fast ejendom skulle ske på grundlag af periodiske vurderinger af de enkelte ejendomme efter disses værdi i handel og vandel. Boniteringens betydning for ejendomsbeskatningen bortfaldt dog ikke dermed fuldstændigt, idet vurderingsmyndighederne stedse har brugt og stadig bruger boniteringen - navnlig for de gamle kultur jorder - som støtte ved opnåelsen af ensartede vurderinger, ligesom hartkornet fortsat benyttes som inddelingsgrundlag ved forskellige statistiske undersøgelser af ejendommers vurdering og salgspriser.

Den støtte, vurderingsmyndighederne har af den gamle bonitering, er dog begrænset, navnlig når det drejer sig om jorder, der efter boniteringen er blevet kultiveret, og desuden har de ændrede driftsformer medvirket til at gøre boniteringen for de gamle kulturjorder mindre sikker. En virkelig støtte for vurderingsmyndighederne vil derfor kun kunne opnås gennem en ny jordbonitering. Det må dog herved bemærkes, at en jordbonitering kun vil have betydning som støtte ved vurderingen af ejendomme, hvor jordens dyrkningsværdi er den overvejende faktor ved fastsættelsen af jordværdien, idet en ny jordbonitering på samme måde som den ved matrikuleringen gennemførte bonitering må fastsætte de enkelte jorders takst under hensyn til jordens evne til ved normal drift at frembringe afgrøder, medens jordens beliggenhedsværdi, der selvsagt er en stærkt varierende faktor, ikke bør indregnes i jordens takst, men må tages i agt ved vurderingerne. En ny jordbonitering bør derfor kun omfatte de jorder, hvor jordens dyrknings-

værdi er af afgørende betydning for jordværdien.

En ny jordboniterings betydning som støtte for vurderingsarbejdet vil formentlig yderligere kunne forøges derved, at jordboniteringen suppleres med en beskrivelse af de enkelte takststykkers karakter. Ved en bonitering vil jorder af højst forskellig art ofte blive ansat til samme takst, idet der ved takstansættelsen tages hensyn såvel til overgrundens og undergrundens beskaffenhed som til overgrundens dybde, men dette indebærer, at jorder, der er ansat til samme takst, ved ændrede dyrkningsformer kan bringes til at give udbytter af uensartet størrelse, således at de pågældende jorder ikke bør sættes til samme værdi. Hvis der da foreligger en angivelse af hvert takststykkers karakter, vil vurderingsmyndighederne være i stand til at sætte hvert takstykke til pris efter sin beskaffenhed og efter sit areal.

Der kan næppe være tvivl om, at en således gennemført undersøgelse af landbrugsjordens beskaffenhed vil betyde en væsentlig lettelse af de skiftende vurderingsmænds arbejde og tillige gøre det lettere for de overordnede myndigheder at undersøge og kontrollere vurderingens ensartethed og ligelighed.

Spørgsmålet om grundlaget for og gennemførelsen af en ny bonitering er for tiden til overvejelse i en af landbrugsministeriet nedsat kommission.

HOVEDRESULTATER AF VURDERINGERNE 1904-50.

Siden 1904 er der foretaget 10 almindelige vurderinger til ejendomsskyld af alle landets ejendomme, siden 1916 tillige med særskilt ansættelse af grundværdien. Hovedresultaterne af disse vurderinger giver et samlet udtryk for den udvikling i ejendomsskyldværdi og grundværdi, der er sket under indflydelse navnlig af befolkningstilvæksten og bevægelsen i det almindelige prisniveau.

Befolkningens vækst fra 2.546.000 i

HOVEDRESULTATER AF VURDERINGERNE 1904—50.

	<i>Antal vurderinger.</i>				Hele landet
	Hovedstaden	Provinsbyerne ¹⁾	Sognekommunerne ¹⁾ Ialt	Heraf land- og skovbrug	
1950.....	52.456	180.563	608.844	200.070	841.863
1945.....	51.262	159.240	550.641	205.629	761.143
1936.....	48.331	129.278	487.449	206.287	665.058
1932.....	45.962	116.594	449.593	205.968	612.149
1927.....	43.074	103.329	418.276	203.487	564.679
1924.....	41.118	97.360	396.348	200.706	534.826
1920.....	35.856	89.854	372.299	196.591	498.009
heraf Sønderjylland...		5.064	22.880	12.622	27.944
1916.....	27.763	75.961	335.611	186.082	439.335
1909.....	21.821	65.332	305.046	179.610	392.199
1904.....	17.500*)	59.000*)	281.251	172.903	357.751

*) anslået.

	<i>Samlet vurderingssum til ejendomsskyld.</i>				
	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.
1950.....	8.094	7.128	14.255	7.273	29.477
1945.....	6.491	4.800	9.468	5.512	20.759
1936.....	5.176	3.383	7.145	4.549	15.704
1932.....	4.395	2.966	6.337	4.220	13.698
1927.....	3.958	2.676	6.598	4.620	13.232
1924.....	3.668	2.501	6.756	4.902	12.925
1920.....	3.169	2.266	6.614	4.872	12.049
heraf Sønderjylland...		147	505	400	652
1916.....	2.150	1.306	4.496	3.519	7.952
1909.....	1.829	984	3.297	2.595	6.110
1904.....	1.565	834	2.959	2.397	5.358

	<i>Grundværdi.</i>				
	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.	Mill. kr.
1950.....	2.373	1.591	5.303	3.789	9.267
1945.....	1.868	1.103	3.820	2.977	6.791
1936.....	1.644	900	3.068	2.524	5.612
1932.....	1.443	802	2.746	2.326	4.991
1927.....	1.359	756	2.979	2.567	5.094
1924.....	1.304	736	3.167	2.767	5.207
1920.....	1.178	642	3.172	2.795	4.992
heraf Sønderjylland...		37	268	242	305
1916.....	801	411	2.485	2.267	3.697
1909.....					
1904.....					

¹⁾ Uden korrektion for indlemmelse af landdistrikter i købstæder.

1904 til 4.271.000 i 1950, hvor dog Sønderjylland er kommet til i 1920 med ca. 164.000 indbyggere, har været ledsaget af en fortsat udstykning, der har forøget antallet af ejendomme med ca. 112.000 fra 1904 til 1920 og ca. 344.000 fra 1920 til 1950.

Efter krigen har udstykningen været

særlig stærk, idet antallet af ejendomme er forøget med gennemsnitlig ca. 16.000 årlig fra 1945 til 1950.

Denne udvikling er overvejende sket udenfor landbruget. Antallet af land- og skovbrugsejendomme var kun svagt stigende indtil 1936, men har siden været faldende.

Den stærke nedgang fra 1945 til 1950 må dog delvis skyldes, at en del landbrugs-ejendomme er gået over til frugtavl eller gartneribrug og derefter ikke henført til landbrugsejendomme i opgørelsen, og samtidig har den bymæssige udvikling medført, at en del landbrugsejendomme er blevet så stærkt påvirket af udstykningsmuligheder, at de værdimæssigt ikke mere har karakter af landbrugsejendomme, selv om de endnu drives som landbrug.

Befolkningstilvæksten ledsages af en stadig tilgang af nye bygninger og en hertil svarende forøgelse af ejendomsskyldværdien, ligesom den stigende efterspørgsel efter jord må føre til nogen forøgelse af grundværdien.

Men samtidig har der været større svingninger i det almindelige prisniveau, som også øver deres indflydelse på ejendomspriserne omend med meget forskellig styrke for de forskellige arter af ejendomme og med forskellig styrke for jord og bygninger, navnlig fordi byggepriserne har været underkastet forholdsvis betydelige svingninger.

En oversigt over bevægelserne i byggeomkostninger og ejendomspriser er givet i bilag 11, hvor tillige detailpristal og en grospristal er anført til belysning af den almindelige prisbevægelse.

Vurderingerne har gennemgående under rolige prisforhold eller faldende priser væ-

ret i ret nær overensstemmelse med handelsværdien, selv om en vurdering til skat i de fleste tilfælde vil holde sig i underkanten af skønnet over handelsværdien.

Men under stærkere stigning i handelsværdien har vurderingerne været præget af en vis tilbageholdenhed, således at vurderingerne i 1920 og 1924 under prisstigningsbølgen efter forrige verdenskrig ligesom vurderingerne i 1945 og 1950 under tilsvarende forhold efter sidste verdenskrig har været en del lavere i forhold til salgspriserne omkring vurderingstidspunktet, end det var tilfældet under mere normale forhold.

Det samlede resultat af vurderingen 1950 viser en ejendomsskyld værdi på 29.477 mill. kr. og en grundværdi på 9.267 mill. kr., således at grundværdien udgjorde ca. 31 pct. af vurderingssummen. Denne procent har været faldende, idet grundværdien i 1916 var ca. 46 pct. og i 1936 ca. 36 pct. af den samlede vurderingssum, et forhold, der navnlig skyldes tilgangen af nye bygninger.

Grundværdien, der fra 1916 til 1920 steg med ca. 990 mill. kr., er fra 1920 til 1950 steget med 3.275 mill. kr. Af grundværdien i 1950 udgør fradrag for grundforbedringer et beløb på ca. 260 mill. kr., deraf 204 mill. kr. på skattepligtige ejendomme. Antagelig kunne der være begæret fradrag for forbedringer til et noget større

	Land- og skovbrug (landkommunerne)		De øvrige ejendomme (i hele landet)	
	Ejendoms- skyldværdi Mill. kr.	Grund- værdi Mill. kr.	Ejendoms- skyldværdi Mill. kr.	Grund- værdi Mill. kr.
1950	7.273	3.789	22.203	5.478
1945	5.512	2.977	15.247	3.814
1936	4.549	2.524	11.155	3.088
1932	4.220	2.326	9.478	2.665
1927	4.620	2.567	8.612	2.527
1924	4.902	2.767	8.023	2.440
1920	4.872	2.795	7.177	2.197
heraf Sønderjylland	400	242	252	63
1916	3.519	2.267	4.433	1.430
1909	2.595	—	3.515	—
1904	2.397	—	2.961	—

beløb, men den væsentligste del af stigningen i grundværdien må henføres dels til den almindelige prisstigning dels til den stigning, som befolkningstilvæksten og den forøgede efterspørgsel efter jord medfører, i forbindelse med den værdiforøgelse, der efterhånden fremkommer ved anlæg og udbygning af offentlige gader og veje o. l.

Grundværdien pr. indbygger var i 1916 ca. 1260 kr., i 1936 ca. 1510 kr. og i 1950 ca. 2170 kr.

Den udvikling, vurderingsresultaterne giver udtryk for, er navnlig karakteriseret ved den stærke forøgelse af ejendomsværdierne udenfor landbruget.

Opdelers man det samlede vurderingsresultat for hele landet mellem på den ene side land- og skovbrugsejendomme i landkommunerne og på den anden side alle andre ejendomme, får man et indtryk af, hvor forskellig udviklingen har været for disse to grupper.

Landbrugets ejendomsskyldværdi og grundværdi var faldende fra begyndelsen af 20'erne til 1932 og lå endnu i 1936 lavere end i 1920.

De øvrige ejendomme viser derimod en fortsat og stærk stigning ikke blot i ejendomsskyldværdien, men også i grundværdien.

Siden den første grundvurdering i 1916 - tillagt et beregnet beløb for Sønderjylland - kan man regne, at grundværdien for landbrugsejendommene er steget med ca. 1275 mill. kr., deraf omtrent 1000 mill. kr. siden 1920.

De øvrige ejendommers grundværdi er steget med ca. 4000 mill. kr., deraf 3275 mill. kr. siden 1920. I 1916 havde land- og skovbrugsejendomme ca. 60 pct. af den samlede grundværdi, i 1950 kun ca. 40 pct.

Samtidig har grundværdiens andel af den samlede ejendomsskyldværdi for begge grupper været nedadgående. For land- og skovbrugsejendomme udgjorde grundværdien i 1916 ca. 64 pct. af ejendomsskyldværdien, i 1950 kun ca. 52 pct., og for de øvrige ejendomme var grundværdien i 1916 ca. 34 pct. og i 1950 ca. 25 pct. af ejendomsskyldværdien.

Det må antages, at den fortsatte befolkningstilvækst, der overvejende må finde sin plads udenfor landbruget, vil føre disse udviklingslinier videre i samme retning, idet en væsentlig del af den udvikling, der finder sted udenfor landbruget, sker i provinsbyerne og de bymæssige bebyggelser i landkommunerne.

Udviklingen af ejendomsværdierne, som de fordeler sig på hovedstaden, provinsbyerne og landdistrikterne fremgår af hovedoversigten foran, og det vil ses, at en meget væsentlig del af ejendomsværdierne selv i sognekommunerne nu falder på andre ejendomme end land- og skovbrugsejendomme, ca. 50 pct. af ejendomsskyldværdien og ca. 30 pct. af grundværdien, medens de tilsvarende tal i 1916 kun var ca. 23 pct. og 9 pct.

En væsentlig del af den bymæssige udvikling i landkommunerne har fundet sted

	Ejendomsskyld			Grundværdi		
	1920 Mill. kr.	1950 Mill. kr.	Stigning pct.	1920 Mill. kr.	1950 Mill. kr.	Stigning pct.
Hovedstaden og Københavns amts- rådsreds	3.515	10.198	190	1.411	3.010	113
Provinsbyerne ¹⁾	2.381	7.128	199	674	1.591	136
Landdistrikterne (udenfor Køben- havns amtsrådsreds)	6.153	12.150	97	2.907	4.666	60
Heraf:						
Land- og skovbrug	4.751	7.046	48	2.728	3.757	38
Andre ejendomme	1.402	5.104	264	179	909	408
Hele landet	12.049	29.476	145	4.992	9.267	86

¹⁾ Tallene 1920 er korrigeret for senere indlemmelse i købstæderne af hele landkommuner.

i hovedstadens omegn, navnlig gælder dette de senere år. Man har derfor i nedenanførte oversigt henført Københavns amtsråds-kreds i sin helhed til hovedstadsområdet.

Der kan i denne forbindelse erindres om, at den nye lov om grundstigningsskyld bestemmer, at konjunkturstillægget til grundbeløbet beregnes alene efter stigningen i grundværdien udenfor hovedstaden og Københavns amtsråds-kreds.

En opdeling på denne måde viser følgende bevægelse i ejendomsskyldværdien og grundværdien indenfor de forskellige hovedområder siden 1920.

Grundværdien pr. indbygger var i 1950 ca. 2500 kr. i hovedstadsområdet, ca. 1400 kr. i provinsbyerne og ca. 2400 kr. i landdistrikterne udenfor Københavns amtsråds-kreds.

Hovedstadsområdet og provinsbyerne har begge haft ca. dobbelt så stærk stigning

både i ejendomsskyld vær di og grundværdi som landdistrikterne. Den største procentvise forøgelse har man i landdistrikterne udenfor landbruget.

VURDERINGERNE OG SALGS-PRISERNE.

Bebyggede ejendomme.

En sammenligning mellem ejendomspriserne og vurderingerne kan foretages på grundlag af de salgsstatistiske opgørelser, der udarbejdes af Det statistiske Departement og Statens Ligningsdirektorat.

For de to hovedgrupper af bebyggede ejendomme, landbrugsejendomme og ejendomme med beboelseskarakter (beboelsesejendomme med eller uden forretningslokaler o. l.), har forholdet mellem købesum og vurderingssum for de ejendomme, der er solgt i almindelig fri handel i vurderingsåret eller det nærmest følgende år, stillet sig som anført i nedenstående oversigt:

Vurderings- år	Salgsår	Købesum højere end vurderingssum						Landbrugsejendomme	
		Ejendomme med beboelseskarakter						Bønder- gårde	Land- brugs- huse
		Hoved- staden	Provins- by- skyld- kredse	Andre provins- byer	Provins- byerne ialt	Landkom- muner med bymæssig bebyggelse over 1500 indb.	Andre land- kom- muner		
%	%	%	%	%	%	%	%		
1950	1950	12,1	21,2	30,6	—	35,6	45,7	38,4	41,3
1945	1945	12,1	13,7	35,8	—	28,5	59,0	21,8	29,8
1936	1937	4,2	—	—	1,8	5,6	8,2	6,4	12,6
1932	1932	2,1	—	—	0,2	÷ 1,6	7,4	8,2	18,3
1927	1927	0,3	—	—	2,0	4,6	15,2	15,3	26,0
1924	1925	8,1	—	—	12,4	21,3	32,5	34,7	47,5
1920	1920	9,0	—	—	11,0	22,3	28,0	23,8	30,9
1916	1917	—	—	—	—	—	—	7,7	17,9

Før 1920 foreligger der ikke noget tilsvarende sammenligningsgrundlag for byejendomme og før 1916 heller ikke direkte sammenligningsgrundlag for landbrugsejendomme. Men for landbrugsejendomme synes vurderingerne i 1904 at have ligget meget nær handelsværdien, idet den gennemsnitlige vurdering pr. tønne hartkorn for samtlige bøndergårde i 1904 lå ca. 10 pct. over gennemsnitsprisen pr. tønne hartkorn for de solgte ejendomme i 1903. Vurderingerne i 1909 og 1916, der begge fandt sted under ret stærkt opadgående

priser, lå i modsætning til vurderingen i 1904 nogle procent under det foregående års salgspriser.

For vurderingerne i 1945 og 1950 gælder det, at en del af de priser, der blev betalt for almindelige landbrugsejendomme og mindre beboelsesejendomme, der var i handelen, var så stærkt præget af bolig-nøden og de særlige vanskeligheder for opførelse af nye bygninger, at de gennemsnitlige salgspriser måtte antages at ligge en del over, hvad der kunne betragtes som det normale under de daværende prisforhold,

og for vurderingen 1950 kommer det særlige forhold til, at en stærk stigning i ejendomspriserne både for landbrugsejendomme og mindre beboelsesejendomme satte ind under selve vurderingsarbejdet og fortsatte efter vurderingstidspunktet og derfor ikke har fundet udtryk i vurderingsniveauet. Denne stigning, der skyldes den almindelige prisudvikling, fortsatte i de følgende år både for de mindre beboelsesejendomme, hvis prisforhold kun i mindre omfang er påvirket af huslejereguleringen, og navnlig for landbrugsejendomme, og i 1952 var salgspriserne for landbrugsejendomme nået op på 70—75 pct. over vurderingen.

Det må dog antages, at en del af stigningen i de senere år skyldes en lavere angivelse af løsorets andel af den samlede købesum af hensyn til den siden 1948 fulgte praksis med hensyn til indkomstbeskatning af fortjeneste ved realisation af salgsbesætning, inventar og maskiner.

Oversigten viser, at ejendomme i byerne gennemgående har været vurderet noget

nærmere salgspriserne end landejendomme, og det samme har indtil 1936 været tilfældet for beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne.

En mere detaljeret oversigt over forholdet mellem vurderingssummen og salgsprisen siden 1936 er givet i bilag 12, der tillige viser bevægelsen i priserne for bebyggede ejendomme indenfor vurderingsperioderne.

Det fremgår heraf, at landejendomme af forskellig størrelse i 1950 var vurderet ret ligeligt i forhold til salgspriserne.

Derimod var der for beboelses- og forretningsejendomme en ret betydelig forskel mellem villaer, hvis vurdering ligger betydeligt under salgspriserne, og de egentlige udlejningsejendomme, der er vurderet betydeligt nærmere salgspriserne.

Ubebyggede ejendomme.

Salgsstatistikken for ubebyggede landbrugsarealer giver ikke noget grundlag for sammenligning mellem vurdering og salgspriser. Dels er det sjældent, at de solgte arealer er særskilt vurderede, dels drejer det

Vurderingsår	Salgsår	Byggegrunde under 2,000 m ²		Større byggegrundsarealer	
		Købesum højere end vurderingssum %	Købesum pr. m ² kr.	Købesum højere end vurderingssum %	Købesum pr. m ² kr.
Hovedstaden:					
1936	1937	14,8	7,75	16,3	10,59
1945	1945	54,7	15,55	46,7	10,20
1950	1950	26,2	19,96	31,7	13,13
Byskyldkredse:					
1936	1937	16,4	3,46	15,8	0,99
1945	1945	47,3	4,84	85,4	3,03
1950	1950	41,5	7,36	28,6	2,36
Provinsbyerne iøvrigt:					
1936	1937	9,7	2,65	2,6	0,94
1945	1945	67,3	3,85	71,9	1,43
1950	1950	34,0	5,43	31,3	2,34
Københavns amt ¹⁾ :					
1936	1937	37,5	3,14	22,8	1,20
1945	1945	49,8	4,45	67,0	2,78
1950	1950	39,1	7,83	22,4	3,95
Landdistrikterne iøvrigt:					
1936	1937	32,0	1,69	23,6	0,70
1945	1945	75,7	2,78	75,1	1,42
1950	1950	64,0	3,87	54,7	1,94

¹⁾ Herunder i 1937 også Roskilde amtsrådskreds.

sig kun meget sjældent om salg til oprettelse af nye selvstændige ejendomme, men i almindelighed drejer det sig om salg af jord fra een ejendom til en anden, hvor særlige forhold ofte gør sig gældende ved handelen. Navnlig under og efter krigen har der i sådanne tilfælde været betalt »nødpriser« for jord, fordi især de mindre ejendomme ved udvidelse af deres tilliggende kunne opretholde en større besætning og en mere rentabel drift end ellers under de begrænsede muligheder for indkøb af korn og foderstoffer.

Derimod foreligger der et ret betydeligt antal salg af byggegrunde og større byggegrundsarealer, hvor vurdering og salgspriser kan sammenlignes, jfr. nedenstående uddrag af den mere udførlige oversigt, der er givet i bilag 12.

Ligningsdirektoratet har til opgørelsen bemærket følgende:

»For de større byggegrundsarealer er salgene gennemgående ret fåtallige, således at salgspriserne kan være stærkt påvirket af specielle forhold vedrørende enkelte salg.

Det bemærkes iøvrigt, at der i opgørelsen kun er medtaget ejendomme,

hvor ingen forskelsværdi er ansat. Det må dog antages, at der på en del af grundene alligevel findes værdier i form af hegn, beplantning, lysthuse o. l., således at afstanden mellem den ansatte grundværdi og det beløb, hvormed den nøgne grund indgår i købesummerne, er noget mindre, end tallene giver udtryk for, et forhold, der navnlig vil være af betydning for de mindre værdifulde grunde.«

Iøvrigt sælges byggegrunde — navnlig hvis de endnu ikke er byggemodne - ofte med en ret ringe udbetaling og derfor til en højere pris end med normal udbetaling.

Oversigten viser, at der i 1936 var ret nær overensstemmelse mellem vurdering og salgspriser i byerne, men en forholdsvis stor afstand i Københavns amtsrådskreds og landdistrikterne iøvrigt.

I 1945 var afstanden mellem salgpris og vurdering overalt betydelig, i 1950 er vurderingen gennemgående væsentlig nærmere salgspriserne, men vurderingen af byggegrunde synes dog præget af omtrent samme forsigtighed som vurderingen til ejendomsskyld af villaer og mindre beboelseshuse.

V.

Virkningerne af fuld grundskyld for ejendomsbesidderne, panthaverne og lejerne.

1. INDLEDNING.

I det foregående har man søgt at belyse forholdet mellem den almindelige grundskyldslovgivning og fuld grundskyld, formen for denne og de spørgsmål vedrørende vurderingen, der knytter sig til gennemførelsen. Herefter synes det muligt at forme en lovgivning om fuld grundskyld efter nogenlunde samme mønster som for de bestående jordrentebrug, det vil sige som en 4 % jordrenteafgift af den grundværdi, der ansættes efter jordens handelsværdi under hensyntagen til den almindelige grundskyld, men uden hensyntagen til selve jordrenteafgiften - i alt væsentligt på det hidtil benyttede vurderingsgrundlag.

I det følgende skal det undersøges, hvorledes ejendomsbesidderne, panthaverne og lejerne vil være stillet ved gennemførelsen af en sådan jordrenteafgift under forskellige forudsætninger med hensyn til mulig skattelettelse, og hvilke vanskeligheder gennemførelsen vil være forbundet med, således som ejendomsbesiddernes nuværende økonomiske forhold stiller sig efter den udvikling, der er sket i årene under og efter krigen, herunder også for byejendommers vedkommende den betydning, huslejereguleringens sandsynlige afvikling eller ophør kan have for jordrenteafgiftens gennemførelse.

Udover de spørgsmål, der rejser sig ved selve gennemførelsen, har man søgt at belyse stillingen for disse tre grupper af ejendomsinteresserede efter gennemførelsen. I

tilslutning hertil har man givet en belysning af, hvorledes stillingen vil være fremover for de kommende ejendomsbesiddere, for udstykning og byggevirksomhed, efter at fuld grundskyld er gennemført.

De indtægts- og formuemæssige vanskeligheder ved selve gennemførelsen særlig for skødehavere og panthavere, som undersøgelsen har fremdraget, giver endelig anledning til at drøfte forskellige former for overgangen til fuld grundskyld og mulighederne for at afbøde disse vanskeligheder, uden at de tilsigtede virkninger af grundskyldsreformen varigt tilsidesættes.

2. EJENDOMSBESIDDERNES ØKONOMISKE FORHOLD EFTER 1938.

Ved vurderingen i 1950 blev antallet af ejendomme opgjort til 843.000, hvoraf ca. 20.000 tilhører staten og kommunerne. En del bygninger er særskilt vurderede, fordi de ligger på lejet grund, særlig på havnearealer eller kommunale arealer. Antallet af private grundejendomme kan anslås til godt 800.000, og antallet af private jordejere afviger næppe meget herfra. Ganske vist har adskillige ejere mere end een ejendom. På landet findes der navnlig under godserne en del ejendomme i fæste, leje eller forpagtning og en del særskilt vurderede tjenestesteder tilhørende større landejendomsbesiddere, og i byerne er ret hyppigt flere udlejningsejendomme samlede på een hånd særlig i hovedstaden, og navnlig er der både i byerne og på landet en hel del ejen-

domsbesiddere, der selv driver eller bruger mere end een ejendom. Men omvendt findes der også ejendomme, der ejes af flere i fællesskab, navnlig repræsenterer andelsboligforeningernes ejendomme med ca. 80.000 lejligheder i 1950 et betydeligt antal parthavere, der med deres andel i de pågældende ejendomme vil være stillet omtrent som almindelige små ejendomsbesiddere ved gennemførelsen af fuld grundskyld.

Under krigen og i tiden derefter er der sket en væsentlig ændring i ejendomsbesiddernes økonomiske stilling. Ejendomspriserne er steget stærkt, og da prioriteterne ikke berøres af den almindelige prisstigning, men kun ændres ved omprioritering eller optagelse af nye lån, har stigningen i ejendomsværdien ført til en forholdsvis stærkere stigning i ejers formue i ejendommen for alle behæftede ejendomme.

Stigningen i ejendomspriserne har imidlertid været af væsentlig forskellig størrelse for forskellige arter af ejendomme og da navnlig væsentlig mindre for ejendomme, der har været underkastet huslejeregulering, end for landbrugsejendomme og mindre beboelses- og forretningsejendomme, som huslejereguleringen ikke har haft nævneværdig betydning for.

Prisbevægelsen for de forskellige ejendomsgrupper er i et vist omfang belyst i bilag 10, men et mere samlet billede af prisbevægelsen siden før krigen for beboelsesejendomme og for ejendomme med forretning og beboelse er givet i bilag 12.

For disse ejendomme markeres prisbevægelsens yderpunkter til den ene side af de egentlige udlejningsejendomme, hvortil de fleste ejendomme med forretning og beboelse også må regnes især i hovedstaden, og til den anden side af beboelsesejendomme til een familie og ejendomme med beboelse med eller uden forretningslokaler i landkommuner. Den samlede stigning i priserne siden 1938-39 har for disse ejendomme været:

	Prisstigning siden 1950	1938/39 ¹⁾ 1952
	o	/o
Beboelsesejendomme, 4 lejligheder og derover:		
Hovedstaden	30	31
Provinsbyerne	40	46
Forretningsejendomme med beboelse:		
Hovedstaden	28	34
Provinsbyerne	48	68
Beboelsesejendomme med een lejlighed:		
Hovedstaden	103	135
Provinsbyerne	117	134
Beboelsesejendomme med eller uden forretning:		
Landkommunerne	121	156

¹⁾ Gennemsnit af 2 år.

Prisstigningen har således indtil 1950 for egentlige udlejningsejendomme været ca. 30 % i hovedstaden og ca. 40 % i provinsbyerne, men for een-familieshuse har prisstigningen været over 100 % i hovedstaden og 117 % i provinsbyerne. I landkommunerne har stigningen været 121 % for beboelsesejendomme med eller uden forretning.

Efter 1950 har stigningen været ubetydelig for egentlige udlejningsejendomme navnlig i hovedstaden, medens der har været en betydelig stigning overalt for eenfamiliésejendomme.

For landbrugsejendomme må besætning og inventar medtages, når man vil se på forskydningen i ejerens økonomiske stilling. Løvrigt skal det bemærkes, at angivelsen af, hvor meget af købesummen der falder på den faste ejendom og hvor meget på løsøret, er skønsmæssig. Tidligere har parterne i handelen af stempelhensyn været tilbøjelige til at regne rigeligt til løsøret, men dette motiv er efter 1948 af svækket på grund af ændrede regler med hensyn til indkomstbeskatning af fortjeneste på løsøret og for de større ejendomme mulig afløst af en tilbøjelighed til at sætte løsøreværdien lavere og den faste ejendoms pris tilsvarende højere også af hensyn til statens forkøbsret. Prisbevægelsen for løsøret og for den faste ejendom er derfor - taget

hver for sig – behæftet med en vis usikkerhed, som ikke gør sig gældende for den samlede værdi.

	Prisstigning siden 1938	
	1950 %	1952 %
Landbrugshuse:		
Jord og bygninger	101	147
Løsøre	163	155
Ialt ...	119	149
Gårde:		
Jord og bygninger	116	175
Løsøre	151	141
Ialt ...	125	162

Prisstigningen indtil 1950 var for landbrugsejendomme med besætning og inventar omkring 120 %, lidt mere for gårde end for huse. Siden 1950 er prisstigningen fortsat, således at den i 1952 var nået op på omtrent 150 % for huse og godt 160 % for gårde.

Ved bedømmelsen af den ændring, der er sket i ejendomsbesiddernes økonomiske stilling, må der imidlertid tages hensyn til prioritetsgældens størrelse.

For landbrugsejendomme foreligger der en indgående undersøgelse af gældsforholdene i 1937. For andre ejendomme skal man tilbage til 1926 for at finde en indgående undersøgelse af behæftelsens størrelse.

Hovedresultatet af disse undersøgelser er givet i bilag 13 for byejeendomme og bilag 14 for landbrugsejendomme.

For landbrugsejendomme har Det stati-

stiske Departement med støtte i disse undersøgelser opgjort gælden i 1937 til 4125 mill. kr. svarende til 59 % af landbrugs-kapitalens handelsværdi, hvorved forstås handelsværdien af ejendommene med besætning og inventar, der er beregnet til 7038 mill. kr.

For andre ejendomme er behæftelsen i 1939 opgjort til 6588 mill. kr. svarende til 56 % af disse ejendommers handelsværdi, der er beregnet til 11.783 mill. kr.

Foruden disse samlede opgørelser foreligger der årlige oplysninger om behæftelsen for de solgte ejendomme indenfor forskellige ejendomsgrupper. Tallene herfor er givet i bilag 15.

Med støtte i disse forskellige oplysninger kan man i runde tal anslå, at den gennemsnitlige behæftelse før krigen var ca. 60 % af handelsværdien for udlejnings-ejendomme i byerne og for landbrugsejendomme og ca. 50 % for een-familiesejeendomme i byerne og for beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne.

For ejendomsbesiddere, der har haft deres ejendom fra tiden før krigen, vil stigningen i handelsværdien, der alene kommer ejeren til gode, da betyde, at deres egen formue i ejendommen er steget betydeligt stærkere end ejendommens handelsværdi.

Beregnet i forhold til ejers formue i ejendommen, når der regnes med den ovennævnte gennemsnitsbehæftelse i 1937, får man følgende tal for den procentvise stigning i ejers formue:

	Ejers formue i ejendommen i 1937 i % af handelsværdi	Beregnet stigning i ejendommens handelsværdi		Beregnet stigning i ejers formue i ejendommen	
		indtil 1950 %	indtil 1952 %	indtil 1950 %	indtil 1952 %
Byerne:					
Beboelsesejendomme, 4 lejligheder og derover:					
Hovedstaden	40	30	31	75	78
Provinsbyerne	40	40	47	100	117
Forretningsejendomme med beboelse:					
Hovedstaden	40	28	33	70	82
Provinsbyerne	40	48	67	120	167
Beboelsesejendomme med een lejlighed:					
Hovedstaden	50	103	134	206	268
Provinsbyerne	50	117	134	234	268
Landkommunerne:					
Beboelses- og forretningsejendomme	50	121	153	242	306
Landbrugshuse	40	119	149	297	372
Bøndergårde	40	125	162	312	405

Sammenligner man den beregnede stigning i ejers formue i ejendommen med den almindelige prisstigning, der - regnet efter pristallet - har været 82 % indtil 1950 og 114 % indtil 1952, ses, at stigningen i ejers formue i ejendommen for udlejningsejendomme i hovedstaden har været mindre end stigningen i pristallet og for udlejningsejendomme i provinsbyerne kun lidt større end den almindelige prisstigning.

Derimod har ejerne af een-familiesejendomme både i byerne og på landet og navnlig landejendomsbesidderne fået en formuestigning, der er betydeligt større end den almindelige prisstigning.

Det skal bemærkes, at man i 1950 almindeligvis regnede med, at de gennemsnitlige priser, som salgene viste for de mindre beboelsesejendomme, ikke fuldt ud kunne tages som udtryk for normal handelsværdi, men efter den stærke stigning, der siden er sket, og som iøvrigt allerede var begyndt i 1950, må det vistnok erkendes, at denne betragtning kun havde en ret begrænset berettigelse.

De ovenanførte tal for stigningen i ejendomsværdien og i ejers formue i ejendommen belyser kun forholdene for de ejere, der har haft deres ejendom fra før krigen, og giver kun en belysning af gennemsnittet for disse ejendomsbesiddere. Navnlig med hensyn til behæftelsens størrelse i forhold til ejendommens værdi var der før krigen meget store forskelligheder fra ejendomme, der var helt gældfri, til ejendomme, hvor behæftelsen var lig med eller endog større end ejendommens værdi.

For de helt ubehæftede ejendomme giver stigningen i ejendomsværdien samtidig udtryk for den procentvise stigning i ejers formue i ejendommen. Det fremgår af oversigten foran side 79, at denne stigning for udlejningsejendomme har været væsentlig mindre, men for beboelsesejendomme til een familie og for landbrugsejendomme en del større end den almindelige prisstigning udtrykt ved pristallet.

For de stærkest behæftede ejendomme, hvor prioriteterne var lig med eller nær op imod ejendomsværdien, er det uden fornuftig mening at tale om den procentvise stigning i ejers formue, men hele eller omtrent hele stigningen i ejendomsværdien har for disse ejere været formueforøgelse.

For de ejendomsbesiddere, der har erhvervet deres ejendom under prisstigningsperioden, er omfanget af denne stigning i ejendomsværdien og i ejers formue i ejendommen afhængig af, på hvilket trin af prisstigningen ejendommen er erhvervet, og hvilken egenkapital ejeren har kunnet møde med.

I almindelighed sker der ved ejerskifte - navnlig ved ejerskifte i fri handel - en betydelig forøgelse af behæftelsen, fordi køberen sædvanlig er mindre kapitalstærk end sælgeren, og navnlig gør dette sig gældende i en prisstigningsperiode. Men det skal dog bemærkes, at stigningen i ejendomspriserne har været ledsaget af en forholdsvis stærk forøgelse af kravet til kontant udbetaling, jvf. nedenstående oversigt.

Egentlig kontant udbetaling ialt af købesummen (salg i fri handel).

	Hovedstaden Beboelse og forretning	Provinsbyerne Beboelse og forretning	Landkommunerne			
			Beboelse og forretning		Gårde	Huse
			bymæss. komm.	andre landkomm.		
1938-39	19,6	24,0	21,1	30,8	30,2	29,9
1945	31,5	45,4	40,9	60,8	52,4	55,9
1946	33,1	46,4	42,5	62,1	50,7	54,0
1947	34,2	47,8	44,0	62,9	48,6	53,3
1948	34,4	46,7	41,1	61,1	50,4	55,3
1949	29,9	38,4	33,1	53,0	46,2	48,4
1950	29,3	36,9	30,0	51,5	48,8	50,8
1951	27,5	34,4	28,7	49,8	45,6	46,8

Samtidig er der ved siden af den kontante udbetaling i stigende omfang af køberne ydet andet særligt vederlag f. eks. obligationer, jordlodder o. lign.

Det er ikke hermed givet, at køberne selv har haft den kapital, der var nødvendig til den kontante udbetaling. Det må antages, at den meget ofte delvis er fremskaffet ved lån - for landbrugsejendomme blev i årene 1932-36 ca. $\frac{1}{5}$ af den kontante udbetaling fremskaffet ved lån - men det må på den anden side anses for givet, at køberne under prisstigningsperioden i stor udstrækning har kunnet møde med væsentlig større egenkapital end tidligere.

Omsætningen af fast ejendom sker for den overvejende del ved salg i almindelig

fri handel. Salg til nære slægtninge, arveoverdragelse o. l. omfatter under normale forhold ca. 30 % af salgene af landbrugsejendomme og 10—15 % af salgene af ikke-landbrugsejendomme, og da familiesalgene gennemgående sker til priser, der ligger en del under prisen i almindelig fri handel særlig i prisstigningsperioder, knytter hovedinteressen sig til omsætningen i almindelig fri handel.

Medens antallet af familiesalg kun er forholdsvis mindre påvirket af konjunkturerne, vokser omsætningen i fri handel i almindelighed stærkt, når priserne stiger, og omsætningen har derfor i den sidste halve snes år været betydelig over det normale for de ejendomsgrupper, der har haft den stærkeste prisstigning.

Antallet af salg i almindelig fri handel

	Beboelses- og forretningssejendomme			Landbrugsejendomme	
	Hovedstaden	Provinsb.	Landkomm.	Huse	Gårde
1937	1546	3859	9033	3292	1668
1938	1687	3835	8824	3510	1795
1939	1577	4137	9173	3690	1898
1940	1719	4764	8984	4377	2497
1941	1837	5453	11049	4425	2089
1942	2362	6669	12770	4859	2234
1943	2131	6209	12639	4487	2035
1944	1685	5562	12236	4505	2170
1945	1439	4961	11255	4379	2105
1946	1815	7694	16952	6598	3444
1947	1804	7133	16236	7411	3929
1948	1610	5970	13889	6239	3269
1949	1650	5541	12240	4416	2325
1950	1662	6348	13576	5472	2744
1951	1494	5374	11850	4330	2044
1952	1524	5230	11106	3845	1865

Antallet af salg af bebyggede ejendomme er dog ikke udtryk for, at et tilsvarende antal nye ejendomsbesiddere er kommet til. I mange tilfælde køber sælgeren blot en anden ejendom. Antallet af salg er heller ikke selv for en kortere årrække udtryk for, at et ligeså stort antal ejendomme har været i handelen. En hel del ejendomme skifter ejer gentagne gange i løbet af kortere tid, et forhold, der sikkert gør sig stærkere gæl-

dende, når priserne er stigende end under normale forhold, fordi køberne hurtigt kan realisere en anselig gevinst ved salg, og fordi stigningen kalder en del ejendomsspekulanter frem, som kun køber for at sælge igen.

En opgørelse af den samlede prioritetsgæld foretaget af Det statistiske Departement viser følgende resultat:

	1939 mill. kr.	1951 mill. kr.
Land- og byejeendomme (alle ejendomme):		
Ejendommenes handelsværdi (panteværdi).....	19-200	45.700
Prioritetsgæld.....	10.740	17.995
Handelsværdi \neq prioritets- gæld.....	8.460	27.705
Heraf landbrugsejendomme:		
Landbrugskapitalens handels- værdi.....	7.457	16.644
Prioritetsgæld.....	4.152	5.030
Handelsværdi — prioriteter .	3.305	11.614

For landbrugsejendomme, hvor antallet af ejendomme er ret uforandret, giver tallene et temmelig godt billede af de forskydninger, der er sket for den oprindelige ejendomsbestand. Landejendommenes prioritetsgæld er herefter indtil 1951 forøget med ca. 900 **mill.** kr. Ejernes formue i ejendommene, der i 1939 var ca. 3300 mill. kr., er forøget med ca. 8300 mill. kr.

Samtidig er der sket en forøgelse af ejendomsbesiddernes aktiver udenfor ejendommene (med fradrag af løs gæld) fra ca. 420 **mill.** kr. i 1939 til 1254 mill. kr. i 1951.

Stigningen i ejendomspriserne har sit væsentlige grundlag i den stigning i udbyttet eller brugsværdien af ejendomme, der er sket under den almindelige prisstigning som følge af pengenes forringede værdi, den stærke stigning i byggeomkostninger og de gode tider for landbruget. Overgang til prioriteter med lavere rentefod ved konverteringer og omprioriteringer har også medført en vis stigning i salgspriserne.

For udlejningsejendomme har stigningen i udbyttet været stærkt hæmmet af huslejelovgivningen, der har medført, at huslejen for udlejede beboelseslejligheder i ejendomme opført før 1940 i 1950 kun var steget med ca. 9 %. Reelt har huslestigningen vel været noget større, idet en del af vedligeholdelsesudgifterne er væltet over på lejerne samtidig med, at større stabilitet i lejeforholdene har givet nogen be-

sparelse. Men i betragtning af den stedfundne stigning i udlejningsejendommenes driftsudgifter kan det ikke antages, at denne stigning i huslejen har været tilstrækkelig til at give grundlag for den stedfundne stigning i priserne for udlejningsejendomme, som derfor må antages delvis at have haft sit grundlag i forhåbninger om fremtidig stigning i lejeindtægterne. Disse forhåbninger er næppe helt blevet indfriet ved den senere tilladte almindelige forhøjelse af lejen.

Beboelsesejendomme, der kun beboes af ejerne, afkaster efter sagens natur ingen egentlig indtægt, men handelsværdien må her i almindelighed svare til den brugsværdi, ejendommen har for køberen, og noget lignende gælder for beboelses- og forretningsejendomme, der udelukkende benyttes af ejerne.

For landbrugsejendomme synes landbrugsregnskaberne, som det senere nærmere skal belyses, at vise, at i hvert fald de større gårde og de almindelige bøndergårde i de senere år - udover almindeligt vederlag for ejernes arbejde og driftsledelse - har kunnet give mere end normal forrentning af deres handelsværdi, hvad der har været baggrunden for den fortsat stærke stigning i landejendomspriserne.

Noget mindre har forrentningsevnen været for landbrugshuse, hvad der forklarer, at prisstigningen for landbrugshuse som foran belyst har været noget mindre end for gårdene i de senere år.

Gennemgående må det siges, at prisudviklingen har formet sig således, at ejendomsbesidderne - med en vis reservation for udlejningsejendomme - står økonomisk stærkere nu end før krigen, i hvert fald hvor ejendommen er erhvervet nogle år tilbage i tiden, således at ejeren har kunnet høste fordel af senere prisstigning, og jo stærkere ejendommen har været behæftet ved erhvervelsen, jo større er den forbedring i ejerens økonomiske stilling, som prisbevægelsen har medført, set i forhold til stillingen før prisstigningen.

3. EJENDOMSBESIDDERNES STILLING VED OVERGANGEN TIL FULD GRUNDSKYLD.

Ved bedømmelse af ejerens økonomiske stilling under gennemførelse af fuld grundskyld må der tages hensyn til virkningerne overfor såvel formuen som indtægten. I begge henseender vil der være tale dels om direkte virkninger, der i et vist omfang kan belyses ud fra de foreliggende oplysninger om grundværdiens størrelse, ejendomsværdien og behæftelsen, dels om mere indirekte virkninger for ejeren som følge af reformens mere almindelige indflydelse på de økonomiske forhold i samfundet. Disse indirekte virkninger for ejeren kan man kun i stor almindelighed drage sine slutninger om ud fra den indflydelse, de ændrede vilkår for besiddelse og erhvervelse af fast ejendom, skattelettelser m. v. må antages at få på udstykning og byggevirksomhed og den økonomisk gode udnyttelse af samfundets jord og produktionsmulighederne.

Indtægtsmæssige virkninger for ejerne.

De direkte indtægtsmæssige virkninger af gennemførelse af fuld grundskyld for jordejere taget under eet og for de enkelte jordejere må bero dels på størrelsen af den jordrentepligtige grundværdi dels på, hvilke fordele der tilflyder jordejere.

Det sidste vil være afhængigt af, på hvilken måde og blandt andet med hvilke skattelettelser reformen gennemføres. I så henseende kan der tænkes mange forskellige muligheder, og valget må formentlig træffes på grundlag af en afvej else af, hvilke skattelettelser der er mest ønskelige for erhvervslivet og for skatteyderne, og hvilke skattelettelser der er mest tjenlige til at gøre overgangen for ejendomsbesidderne så lempelig som mulig.

For at få et udgangspunkt for bedømmelsen af, hvilke skattelettelser eller særlige lempelsesforanstaltninger der kan være hensigtsmæssige, synes det praktisk at se hen til, hvorledes gennemførelsen af jord-

renteafgiften vil virke, hvis gennemførelsen sker uden særlige lempelsesforanstaltninger, og det forudsættes, at skattelettelsen fordeler sig efter forskellige meget simple mønstre.

Tænker man sig, at skattelettelserne blev givet i indkomstskatten til staten og den fælleskommunale udligningsfond med samme procent for alle skatteydere, ville jordrenteafgiftens 310 mill. kr. i 1951-52 kunne have dækket ca. 25 % af denne beskatning.

Tænker man sig, at skattelettelserne fordelte sig ikke i forhold til indkomstskatten, men i forhold til den skatteansatte indkomst, ville de 310 mill. kr. svare til 26,4 kr. pr. 1.000 kr. indkomst.

Resultatet for forskellige indkomster ville efter disse to fordelingsmønstre stille sig som følger, beregnet for forsørgere med to børn i landkommunerne:

Ansæt indkomst kr.	I, 25% af skatten	II, 26,4 kr. pr. 1000 kr. indkomst
3.000.	0	79
4.000.	0	106
5.000.	20	132
6.000.	56	158
7.000.	104	185
8.000.	148	211
9.000.	209	238
10.000.	266	264
15.000.	696	396
20.000.	1.290	528
30.000.	2.722	792
50.000.	5.931	1.320
100.000.	15.088	2.640

Tænker man sig endelig som en tredje mulighed, at skattelettelsen fordelte sig således, at statens jordrenteafgift kom alle i samfundet nogenlunde ligeligt til gode, ville de 310 mill. kr. svare til 72 kr. pr. indbygger eller for en familie på 4 personer 288 kr.

Disse tre forskellige muligheder for skattelettelsernes fordeling giver nogenlunde samme resultat for indtægter omkring 10.000 kr., men afviger iøvrigt væsentligt fra hinanden, således at fordeling efter indkomst og navnlig fordeling efter

indkomstskat giver væsentlig mindre letelse for de mindre indtægter end den lige- lige fordeling, medens det modsatte er til- fældet for de større indtægter.

Det skal iøvrigt bemærkes, at selv om man ved valg af bestemte skattelettelse kan stile efter en vis fordeling af den mulige skattelettelses beløb, vil de indirekte virkninger såvel af selve jordrenteafgiftens gennemførelse som af de forskellige skatte- lettelse efter al sandsynlighed fordele sig på en anden måde end selve skattelettel- serne.

Men disse indirekte virkninger kan der efter sagens natur kun skønnes over og ikke gives bestemte tal for.

Der foreligger kun meget begrænsede oplysninger til bedømmelse af, hvorledes ejendomsbesiddernes indkomst eller deres indkomstskat til staten og den fælleskom- munale udligningsfond stiller sig i forhold til deres ejendoms grundværdi.

Større mulighed er der for at beregne, hvorledes den umiddelbare indtægtsmæs- sige virkning vil være, hvis den ligelige fordeling forudsættes, og der regnes med en vis gennemsnitlig husstand for forskel- lige grupper af ejendomsbesiddere, og man har derfor i det væsentlige holdt sig til denne fordeling i det følgende.

De ca. 800.000 private jordejere må antages at repræsentere godt 60 % af lan- dets ca. 1.300.000 husstande eller familier og en noget større del af befolkningen - antagelig to trediedele - fordi de, der har egen ejendom, og ganske særlig landejen- domsbesiddere gennemsnitlig har noget større husstand end lejerne.

Under de ovenanførte stærkt forenkledte forudsætninger må man da antage, at ca. to trediedele af jordrenteafgiften til staten kommer jordejerne selv til gode, medens en trediedel kommer den ikke jordejende del af befolkningen til gode og repræsen- terer det indtægtstab, som gennemførelsen

vil medføre for jordejerne taget under eet. Men et betydeligt antal ejendomme har så ringe grundværdi, at den jordrenteafgift, de skal betale, mere end opvejes af deres andel i den samlede jordrenteafgift til sta- ten. Indtægtstabet må derfor alene bæres af ejendomsbesiddere med større grundvær- dier, og disse må således svare til den for- del, som såvel ikke-ejendomsbesiddere som ejerne af de små ejendomme får.

Den samlede grundværdi i privat eje (efter fradrag for grundforbedringer), der ved gennemførelse af fuld grundskyld bliver jordrentepligtig, var efter vurderin- gen 1950 som tidligere anført ca. 7750 mill. kr.; og 4 % jordrenteafgift heraf er ca. 310 mill. kr., således at indtægtstabet for jordejerne taget under eet skulle andrage en trediedel heraf eller godt 100 mill. kr.

Men resultatet for de forskellige grup- per af ejendomme vil stille sig vidt forskel- ligt efter grundværdiens størrelse.

De 7750 mill. kr. svarer til 1810 kr. pr. indbygger og jordrenteafgiften til ca. 72 kr. pr. indbygger. Den gennemsnitlige størrelse af husstande kan for landbrugerne anslås til ca. 4V3 og for andre ejendomsbesiddere til gennemsnitlig ca. 373 person. Man kan her- efter regne med, at landejendomsbesiddere med indtil ca. 8000 kr. grundværdi sva- rende til en jordrenteafgift på 320 kr. og andre ejendomsbesiddere med indtil 6000 kr. grundværdi og en jordrenteafgift på 240 kr. i gennemsnit taget vil have ind- tægtsmæssig fordel og ejendomme over disse grundværdier et indtægtsmæssigt tab, der svarer til hele den fordel, der umiddel- bart kommer ikke-jordejerne og de mindre jordejere til gode.

For de vigtigste hovedgrupper af ejen- domme i hovedstaden og provinsbyerne er i nedenstående oversigt beregnet den gen- gennemsnitlige ejendomsskyld værdi, grund- værdi og jordrenteafgift pr. ejendom.

Grundværdi og jordrenteafgift.

	Antal	Vurdering pr. ejendom kr.	Grundværdi pr. ejendom kr.	4 % jord- renteafgift kr.
<i>Hovedstaden:</i>				
Beboelse alene:				
Antal lejligheder:				
1.....	20.953	46.300	13.000	520
2.....	6.347	43.400	11.900	476
3.....	2.153	37.700	8.800	352
4 og derover.....	3.383	267.900	44.400	1.776
Forretning og beboelse:				
Forretningsleje i % af samlet leje:				
under 25.....	4.542	316.700	55.700	2.228
25- 50.....	2.780	242.100	64.800	2.592
50- 75.....	1.688	241.200	87.500	3.500
75-100.....	945	408.900	167.200	6.688
Forretning alene.....	571	801.900	333.100	13.324
Fabrik og lager.....	1.226	596.600	166.700	6.668
 <i>Provinsbyerne:</i>				
Beboelse alene:				
Antal lejligheder:				
1.....	51.608	20.700	3.700	148
2.....	31.149	23.090	4.050	162
3.....	5.984	24.900	4.400	176
4 og derover.....	10.605	67.200	8.600	344
Forretning og beboelse:				
Forretningsleje i % af samlet leje:				
under 25.....	5.054	94.400	12.800	312
25- 50.....	8.040	54.700	18.600	144
50- 75.....	8.226	66.700	16.700	668
75-100.....	3.404	138.900	42.300	1.692
Forretning alene.....	991	101.200	31.200	1.248
Fabrik og lager.....	2.462	200.600	35.200	1.408

I hovedstaden er den gennemsnitlige grundværdi i alle grupperne højere end de ca. 6000 kr., der for bymæssige ejendomme er regnet med som grænsen mellem de mindre ejendomme, hvor den umiddelbare indtægtsmæssige fordel ved fuld grundskyld er større end jordrenteafgiften. Selv villæjendomme har i gennemsnit den dobbelte grundværdi. Højest ligger grundværdien for de udprægede forretningsejendomme.

I provinsbyerne har de mindre beboelsesejendomme med indtil 3 lejligheder, der omfatter ca. 89-000 ejendomme, en gennemsnitlig grundværdi, der ligger under de 6.000 kr., medens alle grupper af udlej-

ningsejendomme, forretningsejendomme og industrielle ejendomme har en højere grundværdi.

Som tidligere anført må andelsboligforeningernes ejendomme, der repræsenterer ca. 80.000 lejligheder foruden en del forretningslokaler, antages at være således stillet, at jordrenteafgiften direkte må bæres af andelslejlighedernes og forretningslokalernes indehavere. Det har derfor en særlig interesse at undersøge, hvorledes disse vil være stillet. Til belysning heraf skal anføres et par eksempler på andelsboligforeningsejendomme i hovedstaden og provinsbyerne uden forretningslokaler af betydning.

Beliggenhed	Antal lejligheder	Vurderings- sum kr.	Grundv. efter fradrag for forrentning kr.	4 % jord- renteafgift kr.	Gennemsnit pr. lejlighed		
					Vurd.sum kr.	Grundværdi kr.	4 % jordre- nter kr.
København	261	3.500.000	421.000	16.840	13.400	1.610	64
do.	126	1.550.000	232.200	9.288	12.300	1.800	72
do.	96	1.035.000	183.800	7.352	10.800	1.900	76
Århus	53	420.000	45.400	1.716	7.900	860	34
Esbjerg	36	336.000	30.500	1.220	9.300	850	34

Grundværdien pr. lejlighed ligger for de anførte ejendomme i hovedstaden under 2000 kr., i eksemplerne fra provinsen omkring 1000 kr. pr. lejlighed. Jordrenteafgiften pr. lejlighed, der svarer til 7-8 % af lejeværdien, er væsentlig mindre end indehaverens andel i statens jordrenteaf-

gift, hvis denne forudsættes at komme alle i samfundet ligeligt til gode.

For landkommunernes vedkommende viser vurderingen 1950 følgende gennemsnit for landejendomme af forskellig størrelse og for hovedgrupper af andre bebyggede ejendomme:

	Antal	Vurd.sum pr. ejendom kr.	Grundværdi pr. ejendom kr.	4 % jordrente- afgift kr.
<i>Landbrugsejendomme:</i>				
Større gårde:				
12 tdr. hartkorn og derover	1.881	341.100	215.300	8.612
Bøndergårde:				
4-12 tdr. hartkorn	23-357	89-900	53-100	2.124
2- 4 - - - - -	29.433	49.100	26.400	1.056
1- 2 - - - - -	41.315	29.400	14.100	564
Landbrugshuse:				
10 ha og derover	32.252	21.400	9.800	392
3-10 - - - - -	50.286	15.800	6.200	248
1- 3 - - - - -	19.233	11.300	3-000	120
<i>Andre ejendomme:</i>				
Beboelse alene	209-867	15.900	2.400	96
Forretning med eller uden beboelse	36.291	28.800	3-800	152
Industrielle ejendomme	2.089	136.600	21.500	860

Af landbrugsejendomme har alle gårdgrupper en betydelig større grundværdi end de 8000 kr., der er regnet som grænsen for de landbrugsejendomme, hvor den umiddelbare indtægtsmæssige fordel ved fuld grundskyld er større end jordrenteafgiften. Også for landbrugshuse med over 10 ha ligger gennemsnittet over denne grænse, medens landbrugshuse med 3-10 ha og de mindste landbrugshuse har en lavere grundværdi.

Udenfor landbruget har såvel de rene beboelsesejendomme som ejendomme med forretning og beboelse en gennemsnitlig grundværdi, der ligger væsentlig lavere end grundværdien for de tilsvarende ejendomsgrupper i provinsbyerne og væsentlig la-

vere end de 6000 kr., der for ejendomme udenfor landbruget er regnet som grænse for ejendomme, der har umiddelbar fordel af overgangen til fuld grundskyld under forudsætning af, at jordrenteafgiften kommer alle ligeligt til gode.

De ovenanførte oversigter, som omfatter de vigtigste grupper af private bebyggede ejendomme, omfatter ialt ca. 618.000 ejendomme.

De grupper, der har så høj grundværdi, at deres jordrenteafgift ved fuld grundskyld vil være større end ejerens gennemsnitlige andel i statens jordrenteafgift, omfatter ca. 213.000 ejendomme, medens grupperne af mindre ejendomme, der vil have indtægtsmæssig fordel ved gennem-

førelsen, omfatter ca. 405.000 ejendomme.

Det vil allerede heraf fremgå, at den indtægtsmæssige forskydning ved gennemførelse af fuld grundskyld må antages at forme sig således, at en forholdsvis begrænset del af ejendomsbesidderne, de større jordejere navnlig ejerne af forretnings-ejendomme og større udlejningsejendomme i hovedstaden og de større provinsbyer samt af større landbrugsejendomme må bære tabet ikke blot ved den fordel, som gennemførelsen vil bringe den ikke-jord-ejende del af befolkningen, men også ved de større eller mindre fordele, som gennemførelsen vil bringe det store antal af mindre jordejere.

En mere detaljeret opgørelse af ejendomme efter grundværdiens størrelse er foretaget af Det statistiske Departement for landbrugsejendommenes vedkommende i 1951. Denne opgørelse omfatter samtlige ejendomme — både i byerne og landkommunerne - med over 0,55 ha landbrugsmæssigt benyttet areal. Der er herved regnet

med ejendommens samlede grundværdi, uanset om dele af ejendommen ikke benyttes landbrugsmæssigt, eller om værdien er højere end den landbrugsmæssige værdi, og der er medregnet også grundværdien af de selvstændigt vurderede ubebyggede lodder, der driftsmæssigt hører under ejendommen.

For andre ejendomme, bortset fra de staten og kommunerne tilhørende, er der af Statens ligningsdirektorat foretaget en tilsvarende opgørelse, der for hovedstaden og Københavns amt hviler på fuldstændig optælling, for provinsbyerne på optælling af en sjettedel af ejendommene, og for landkommunerne udenfor Københavns amt bygger på en beregning på grundlag af en tilsvarende opgørelse af fordelingen i 1945 under hensyntagen til den stedfundne stigning i grundværdierne og i antal ejendomme.

Hovedresultatet af disse opgørelser tilige med den samlede grundværdi for de forskellige ejendomsgrupper er givet i nedenstående oversigt.

Ejendommenes fordeling efter grundværdiens størrelse 1950.

Antal ejendomme.

Grundværdi pr. ejendom	Ikke landbrugsejendomme			Landbrugs- ejendomme	Ialt	Sumtal
	Hoved- staden	Provins- byerne	Landkom- munerne			
under 1.000	49	9.326	130.915	1.233	141.523	141.523
1- 2.000	341	28.349	106.965	5.374	141.029	282.552
2- 4.000	2.332	53.139	79.398	18.452	153.321	435.873
4- 6.000	3.354	30.159	32.592	22.626	88.731	524.604
6- 8.000	6.299	14.715	14.832	24.199	60.045	584.649
8- 10.000	6.034	8.100	7.593	21.124	42.851	627.500
10- 15.000	8.334	9.275	9.433	34.969	62.011	689.511
15- 20.000	5.370	4.621	3.354	18.828	32.173	721.684
20- 30.000	5.480	5.569	2.795	22.634	36.478	758.162
30- 40.000	2.717	1.788	1.244	13.042	18.791	776.953
40- 60.000	2.865	1.523	964	13.759	19.111	796.064
60- 80.000	1.720	667	507	5.108	8.002	804.066
80-100.000	1.002	311	203	1.812	3.328	807.394
100-150.000	1.306	323	198	1.429	3.256	810.650
150-200.000	699	149	52	418	1.318	811.968
200-300.000	629	90	59	828	2.383	814.351
300-500.000	302	12	34			
over 500.000	359	30	40			
Ialt ...	49.192	168.146	391.178	205.835	814.351	-

Samlet grundværdi.

Grundværdi pr. ejendom kr.	Ikke landbrugsejendomme			Landbrugs- ejendomme mill. kr.	Samtl. vurd. mill. kr.	Sumtal mill. kr.
	Hoved- staden mill. kr.	Provins- byerne mill. kr.	Landkom- munerne mill. kr.			
1.000		5,9	65,1	0,8	71,8	71,8
1- 2.000	0,5	41,6	147,3	8,5	197,9	269,7
2- 4.000	7,2	152,7	227,5	56,3	443,7	713,4
4- 6.000	16,9	143,8	159,0	112,9	432,6	1.146,0
6- 8.000	43,6	100,3	102,8	166,9	413,6	1.559,6
8- 10.000	53,8	70,8	67,7	187,9	380,2	1.939,8
10- 15.000	100,2	110,9	114,5	422,2	747,8	2.687,6
15- 20.000	92,7	78,8	58,3	324,4	554,2	3.241,8
20- 30.000	132,9	109,6	67,6	552,7	862,8	4.104,6
30- 40.000	94,0	62,0	43,1	449,2	648,3	4.752,9
40- 60.000	139,6	77,2	47,7	667,9	932,4	5.685,3
60- 80.000	118,9	46,2	35,4	348,3	548,8	6.234,1
80-100.000	88,8	27,6	18,2	160,8	295,4	6.529,5
100-150.000	155,8	39,9	24,1	168,9	388,7	6.918,2
150-200.000	118,7	25,8	9,1	72,2	225,8	7.144,0
200-300.000	149,3	22,1	13,6	325,6	1.129,3	8.273,3
300-500.000	171,7	9,6	19,6			
over 500.000	379,0	24,1	14,7			
Ialt ...	1.863,6	1.148,9	1.235,3	4.025,5	8.273,3	

Af det samlede antal ejendomme ca. 813.000, som opgørelsen omfatter, har ca. 524.000 under 6000 kr. grundværdi.

Den gennemsnitlige grundværdi for samtlige ejendomme ligger omkring 10.000 kr. Under denne grænse ligger ca. 627.000 ejendomme eller godt $\frac{3}{4}$ af samtlige ejendomme med ca. 1940 mill. kr. grundværdi, knap $\frac{1}{4}$ af den samlede grundværdi. De ca. 10.500 ejendomme med over 80.000 kr. grundværdi har 2029 mill. kr. grundværdi. Den overvejende del af disse ejendomme er landbrugsejendomme og ejendomme i hovedstaden, mens det store flertal af de små ejendomme er bymæssige ejendomme i landkommunerne og i provinsbyerne.

Af landbrugsejendomme med over 80.000 kr. grundværdi findes der ca. 4.500 med en samlet grundværdi på 727 mill. kr. Under 10.000 kr. grundværdi har ca. 93.000 landbrugsejendomme rred en samlet grundværdi på 553 mill. kr.

Ved undersøgelse af indtægtstabets betydning for ejerne kan man begrænse sig til de ejendomsgrupper, hvis grundværdi er så stor, at der i almindelighed må regnes med, at jordrenteafgiften er større end den andel, ejeren vil få i statens jordrenteafgift i form af skattelettelser, i hovedsagen ejendomme i hovedstaden, ejendomme med beboelse og forretning i provinsbyerne og landbrugsejendomme med over 8000 kr. grundværdi.

Ved bedømmelse af betydningen af indtægtstab for den del af ejendomsbesidderne, der må bære dette, er det af interesse at sammenstille jordrenteafgiften og det gennemsnitlige indtægtstab for ejerne med indtægten af ejendommen.

For udlejningsejendomme er det af særlig interesse at undersøge, hvor meget jordrenteafgiften betyder i forhold til lejeindtægten:

4 % jordrenteafgift i procent af lejen.

	Antal	Gnstl. lejeindt. kr.	4 % jordrenteafgift	
			I alt kr.	% af lejeindt. %
<i>Hovedstaden:</i>				
Beboelsesejendomme m. 4 lejligh. og derover	3.383	22.836	1.736	8
Forretning og beboelse, forretningsleje i % af samlet leje:				
under 25	4.542	27.409	2.228	8
25- 50	2.780	20.790	2.592	13
50- 75	1.688	20.202	3.500	17
75-100	945	34.159	6.688	19
Forretning alene	571	65.766	13.324	20
<i>Provinsbyerne:</i>				
Beboelsesejendomme m. 4 lejligh. og derover	1.0605	5.319	344	6
Forretning og beboelse, forretningsleje i % af samlet leje:				
under 25	5.054	7.385	512	7
25- 50	8.040	4.015	426	11
50- 75	8.226	4.835	668	14
75-100	3.404	10.946	1.692	16
Forretning alene	991	7.657	1.248	16

For de rene beboelsesejendomme udgør 4 % jordrenteafgift i hovedstaden ca. 8 % af huslejen og i provinsbyerne ca. 6 %.

For forretningsejendomme med eller uden beboelse er procenten stigende med forretningsintensiteten fra 8 % til 20 % i hovedstaden og fra 7 % til 17 % i provinsbyerne.

Disse gennemsnitstal dækker for hver af grupperne over visse individuelle forskelligheder, efter hvor dyr eller billig grund ejendommen ligger på og efter ejendommens karakter. Til belysning heraf er der i bilag 16 givet resultatet for en række ejendomme af forskellig art og beliggenhed. I det hele samler de rene beboelsesejendomme sig ret nær omkring gennemsnittet, medens der er størst variation for de mere udprægede forretningsejendomme.

For landbrugsejendomme giver Det landøkonomiske Driftsbureaus regnskabsopgørelser mulighed for en mere indgående belysning af, hvor meget 4 % jordrenteafgift vil betyde i forhold til indtægten. I regnskabsopgørelserne opgøres nettoindtægten af ejendommen, efter at der er beregnet normalt vederlag for familiens

arbejde og et særligt vederlag beregnet som driftslederløn. Denne nettoindtægt stilles i forhold dels til ejendommens handelsværdi, således som denne anslås af ejerne i forening med regnskabskonsulenten, dels i forhold til »den investerede kapital«, der svarer til de sidste 20 års gennemsnit af handelsværdien.

Ved opgørelsen af driftsresultaterne er brugene inddelt i grupper efter arealets størrelse. Ved beregning af gennemsnit for samtlige brug er der tillagt de enkelte grupper en bestemt vægt svarende til deres andel i landets samlede landbrugsareal, således at dette gennemsnit skulle nærme sig til at give udtryk for det almindelige gennemsnit for landbruget som helhed.

Det skal imidlertid bemærkes, at de regnskabsførende brug må antages driftsmæssigt at ligge noget over gennemsnittet. De har også højere grundværdi pr. ha end gennemsnittet, altså noget bedre jord. De mindre husmandsbrug er for svagt repræsenteret, hvad der dels medfører, at gruppen under 10 ha har et forholdsvis stort areal pr. ejendom, 6,5-7 ha, og en forholdsvis høj grundværdi - i 1951/52 godt 10.000 kr.

Gennemsnittet for samtlige regnskabsførende brug for årene 1949/50 - 1951/52 og for de to år nærmest før krigen 1937/38 og 1938/39, hvor landbrugets økonomiske

forhold var bragt nogenlunde på fode efter 30'ernes landbrugskrise, viser følgende resultat i kr. pr. ha:

	Investeret kapital	Handelsværdi	Familiens indtægt af den gældfri ejendom ¹⁾	Heraf nettoindtægt af den gældfri ejendom		
				Ialt	% af inv. kapital	% af handelsværdi
	kr.	kr.	kr.	kr.	%	%
1937-38	3.180	2.784	241	100	3,1	3,6
1938-39	3.135	2.809	246	97	3,1	3,5
1949-50	3.435	4.831	682	310	9,0	6,4
1950-51	3.346	5.249	720	329	9,8	6,3
1951-52	3.820	5.858	782	355	9,3	6,1

¹⁾ d. v. s. indtægten af ejendommen beregnet uden behæftelser.

Til sammenligning kan anføres, at den ansatte grundværdi pr. ha efter vurderingen 1950 for de regnskabsførende brug i 1951/52 var 1426 kr., således at 4 % jordrenteafgift ville være ca. 57 kr. pr. ha, der svarer til ca. 1 % af landbrugskapitalens handelsværdi i 1951 og til 8 % af familiens indtægt af den gældfri ejendom i 1950/51 og ca. 7 % i 1951/52.

De regnskabsførende brug kan som nævnt ikke med sikkerhed tages som udtryk for landbruget som helhed. Til sammenligning skal anføres resultatet af en samlet beregning foretaget af Det statistiske Departement på grundlag af produktionsmængde og salgspriser og tillige departementets beregning af landbrugskapitalens handelsværdi.

Det statistiske Departements opgørelse for hele landbruget.

Kalender-året	Landbrugets beregnede handelsværdi	Landbrugernes nettoindtægt uden fradrag af prioritetsrenter
	mill. kr.	mill. kr.
1937	7.038	600
1938	7.202	693
1939	7.457	771
1949	14.363	2.058
1950	15.682	2.543
1951	16.664	2.659

Driftsbureauets opgørelse pr. ha for de regnskabsførende brug.

Driftsåret	Landbrugets beregnede handelsv. pr. ha	Familiens indtægt af den gældfri ejendom pr. ha ¹⁾
	kr.	kr.
1937-38	2.784	241
1938-39	2.809	246
1949-50	4.831	682
1950-51	5.249	720
1951-52	5.858	782

¹⁾ d. v. s. indtægten af ejendommen beregnet uden behæftelser.

Både regnskabsresultaterne og departementets opgørelse viser en stigning i landbrugskapitalens handelsværdi fra før krigen til noget over det dobbelte. Landbrugsindtægten af den gældfri ejendom viser derimod en betydelig større stigning efter departementets opgørelse end efter regnskabsresultaterne.

Det skal tilføjes, at grundværdien for samtlige ejendomme, der har landbrugsmæssig benyttet areal, af Det statistiske

Departement er opgjort til 4025 mill. kr. i 1951, hvori der indgår grundværdien for en del arealer, der har højere værdi end landbrugsværdi. Jordrenteafgiften på 161 mill. kr. vil herefter svare til knap 1 % af landbrugskapitalens handelsværdi - altså det samme resultat, som de regnskabsførende brug viser, men udgør kun ca. 6 % af familiens indtægt af den gældfri ejendom i 1950, medens landbrugsregnskaberne som foran nævnt viste 8 og 7 % for årene 1950/51 og 1951/52.

Hovedindtrykket er, at stigningen for de regnskabsførende brug ikke ligger over gennemsnittet for samtlige brug hverken med hensyn til stigningen i ejendommens handelsværdi eller med hensyn til stigningen i udbyttet og heller ikke med hensyn

til udbyttets størrelse i forhold til ejendommens handelsværdi.

Opdeling af de regnskabsførende brug efter ejendomsstørrelse viser, at udviklingen har formet sig noget forskellig for mindre og større brug.

	Investeret kapital pr. ha kr.	Landbrugs-kapitalens handelsværdi pr. ha kr.	Familiens indtægt af den gældfri ejendom kr.	Nettoudbytte af den gældfri ejendom		
				pr. ha kr.	% af investeret kapital %	% af handelsværdi %
Landbrug under 10 ha:						
1937-38.		3961	405	112	-	2,8
1938-39.		3901	438	131	-	3,4
1949-50.	4.864	6.871	1.192	330	6,8	4,8
1950-51.	5.011	7.269	1.227	311	6,2	4,3
1951-52.	5.388	8.302	1.321	317	5,9	3,8
Landbrug med 10-20 ha:						
1937-38.		2.873	259	104	-	3,6
1938-39.		2.798	264	103	-	3,7
1949-50.	3.569	4.959	780	319	8,9	6,4
1950-51.	3.692	5.545	814	327	8,9	5,9
1951-52.	3.973	6.052	895	370	9,3	6,1
Landbrug med 20-30 ha:						
1937-38.		2.580	205	98	-	3,8
1938-39.		2.536	203	91	-	3,6
1949-50.	3.255	4.695	610	302	9,3	6,4
1950-51.	3.369	5.097	668	347	10,3	6,8
1951-52.	3.644	5.659	721	375	10,3	6,6
Landbrug med 30-50 ha:						
1937-38.		2.321	178	93	-	4,0
1938-39.		2.329	171	83	-	3,6
1949-50.	2.986	4.314	530	305	10,2	7,1
1950-51.	3.088	4.693	569	331	10,7	7,1
1951-52.	3.349	5.245	618	361	10,8	6,9
Landbrug med 50-100 ha:						
1939-38.		2.228	149	91	-	4,1
1938-39.		2.178	127	68	-	3,1
1949-50.	2.742	3.862	437	281	10,2	7,3
1950-51.	2.833	4.169	462	308	10,9	7,4
1951-52.	3.063	4.748	521	344	11,2	7,2
Landbrug over 100 ha:						
1937-38.		2.021	113	85	-	4,2
1938-39.		1.987	92	63	-	3,2
1949-50.	2.612	3.700	395	329	12,6	8,9
1950-51.	2.703	4.033	107	344	12,7	8,5
1951-52.	2.912	4.386	119	338	11,6	7,7

For årene 1937/38 og 1938/39 foreligger der ikke oplysning om størrelsen af investeret kapital for de enkelte ejendomsgrupper.

De små brug under 10 ha viser både før krigen og i de sidste 3 år kun en beskedent

forrentning af handelsværdien. Det står antagelig i forbindelse med, at disse ejendomme købes overvejende som arbejdsplads og bolig for ejeren og derfor har haft en forholdsvis høj handelsværdi. Da arbejdsudbyttet er af større betydning end

forrentningen af kapitalen, synes der iøvrigt grund til at bemærke, at det særlige driftsledervederlag for disse brug er beregnet med et forholdsvis stort beløb - i det sidste år 166 kr. pr. ha - og at omvendt den husleje, der føres til indtægt - gennemsnitlig ca. 400 kr. pr. ejendom - synes lavt ansat efter de senere års prisforhold og svarer formentlig kun til den ved skatteansættelsen ansatte lejeværdi.

Det skal bemærkes, at alle grupperne har en gennemsnitlig grundværdi, der ligger over de 8000 kr., der efter vurderingen 1950 er regnet med som grænse for de små landbrug, der vil have indtægtsmæssig fordel af overgang til fuld grundskyld, hvis jordrenteafgiften kommer alle ligeligt til gode. Den gennemsnitlige grundværdi var for brugene under 10 ha ca. 10.200 kr.

Det fremgår af oversigten, at forrentningen i de senere år har været højest for de større brug, og at forrentningen af handelsværdien for alle grupper over 10 ha i de senere år har ligget en del over, hvad der kræves til normal forrentning.

Denne forrentningsprocent giver udtryk for, hvilket udbytte en ejer, der har købt sin ejendom i de sidste år, har kunnet få udover normalt vederlag for familiens arbejde og for driftsledelse under forudsætning af, at ejendommen er ubehæftet.

Forrentningen af investeret kapital, der i de senere år for alle brug ligger væsentlig højere og selv for de mindste brug over normalt rentekrav, giver nærmere udtryk for det udbytte, ejerne har fået, i forhold til det, ejendommene gennemsnitlig står dem i, for så vidt de har købt i fri handel.

En belysning af, hvad 4 % jordrenteafgift andrager i forhold til disse tal for nettoudbyttet i 1951/52, er givet i nedenstående oversigt.

	Grundværdi pr. ha	4 % jordrenteafgift		
		pr. ha	% af invest. kapital	% af handels- værdi
	kr.	kr.	%	%
Ejendomme				
under 10 ha ...	1.522	61	1,1	0,7
10- 20 ha	1.341	54	1,4	0,9
20- 30 -	1.487	59	1,7	1,0
30- 50 -	1.402	56	1,7	1,1
50-100 -	1.380	55	1,8	1,2
100 ha og der-				
over	1.447	58	2,0	1,3

De ovenanførte tal giver kun udtryk for nettoindtægten af den gældfri ejendom. De fleste ejendomme er imidlertid behæftede i ret stort omfang. Hvis man i nettoindtægten af den gældfri ejendom fraregner renteudgiften, får man et nok så rigtigt udtryk for ejernes økonomiske udbytte af deres formue i ejendommen. Føjer man hertil vederlaget for familiens arbejde og driftslederløn, for så vidt ejeren selv er driftsleder, får man et samlet udtryk for ejerens indtægter til sammenligning med jordrenteafgiftens beløb.

Prioritetsgælden for de regnskabsførende brug kan beregnes på grundlag af de oversigter, driftsbureauet giver over formueforholdene.

Når der regnes med almindelig forrentning af prioritetsgælden, kan der på grundlag af regnskabsresultaterne gives en oversigt over formue- og indtægtsforhold *i gennemsnit* pr. ejendom for ejendomme af forskellig størrelse:

Oversigt over formue- og indtægtsforhold for landbrugsejendomme af forskellig størrelse

	Gennemsnit pr. ejendom									
	Gennem- snitligt areal	Land- brugs- kapitalens handelsværdi	Priori- tets- gæld ¹⁾	Ejers formue i ejen- dommen	Samlet indtægt af den gældfri ejendom ²⁾	Heraf til fami- liens ar- bejde og drifts- ledelse ²⁾	Heraf netto- udbytte af den gældfri ejendom	Priori- tets- renter ³⁾	Nettoudbytte af ejers formue i ejendommen	
	ha	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	%
<i>1937/38:</i>										
Ejendomme										
under 10 ha	6,6	26.100	13.300	12.800	2.673	1.934	739	596	143	1,1
10- 20 ha	15,0	43.100	21.000	22.000	3.885	2.325	1.560	950	610	2,8
20- 30 -	25,3	65.300	32.300	33.000	5.187	2.708	2.479	1.454	1.025	3,1
30- 50 -	38,3	88.900	42.900	46.000	6.817	3.256	3.561	1.983	1.628	3,5
50-100 -	64,6	148.400	73.000	75.400	9.625	3.746	5.879	3.285	2.654	3,5
100 ha og der- over	187,6	366.900	232.000	134.900	21.199	5.253	15.946	10.440	5.506	4,1
<i>1950/51:</i>										
Ejendomme										
under 10 ha	7,0	50.900	15.900	35.000	8.024	5.905	2.119	636	1.483	4,2
10- 20 ha	14,4	79.800	23.400	56.400	11.685	6.918	4.767	936	3.831	6,1
20- 30 -	24,8	126.400	33.300	93.100	16.647	8.118	8.529	1.332	7.197	7,7
30- 50 -	37,9	177.900	55.600	122.300	21.566	9.176	12.390	2.224	10.166	8,3
50-100 -	65,5	273.100	97.900	175.200	30.144	9.977	20.167	3.916	16.251	9,3
100 ha og der- over	187,4	755.800	336.400	419.400	75.368	9.533	65.835	13.456	52.379	12,5

1) Beregnet i forhold til arealet på grundlag af driftsbureauets formueoversigter.

2) Eventuel løn til fremmed driftsledelse er fratrukket.

3) Beregnet med 4½ % i 1937/38, 4 % i 1950/51.

Sammenligningen mellem de to år viser, at ejernes formue i ejendommene i 1937/38 svarede til ca. halvdelen af handelsværdien - for de største ejendomme dog kun til godt en trediedel - men i 1950/51 var forholdet trods en forøgelse af prioritetsgælden, ganske særlig for de større ejendomme, at ejers formue udgjorde ca. 70 % af ejendommens handelsværdi samtidig med, at handelsværdien var steget til ca. det dobbelte af værdien i 1937/38.

Familiens vederlag for arbejde og driftsledelse er steget til omkring det tredobbelte for de mindre og mellemstore brug og stigningen af nettoudbyttet af den gældfri ejendom omtrent tilsvarende. For de større brug er familiens arbejdsvederlag steget væsentligt mindre, men nettoudbyttet til gengæld væsentligt stærkere, navnlig for de største ejendomme.

Fraregner man prioritetsrenterne, der ikke er meget større i 1950/51 end i 1937/38 undtagen for de større brug, hvis gæld er forøget, vil det ses, at nettoudbyttet af ejers formue i ejendommen er forøget meget stærkt - for de mindste og de største ejendomme til omkring det seksdobbelte - men det må bemærkes, at i 1937/38 var udbyttet ikke tilstrækkeligt til at give normal forrentning, ganske særlig ikke for de mindre brug.

I 1950/51 var forrentningen nået op på normal forrentning for de mindste brug, men lå betydelig over normal forrentning for de mellemstore og større gårdbrug, ganske særlig for de største ejendomme.

Grundværdien og 4 % jordrenteafgift, beregnet på grundlag af den gennemsnitlige grundværdi i 1951, andrager følgende beløb:

	Gnstl. areal ha	Grundværdi pr. ha kr.	Grundværdi ialt kr.	jordrente kr.	4 % jordrenteafgift kr.	Indtægtstab j kr.
Ejendomme under 10 ha ...	7,0	1.522	10.650	426	426	106
10- 20 ha	14,4	1.341	19.300	772	772	452
20- 30 -	24,8	1.487	36.900	1.476	1.476	1.156
30- 50 -	37,9	1.402	53.100	2.124	2.124	1.804
50-100 -	65,5	1.380	90.400	3.616	3.616	3.296
100 ha og derover	187,4	1.447	271.200	10.848	10.848	10.528

Jordrenteafgiften ville medføre en nedgang i forrentningen af ejers egenkapital i ejendommen før gennemførelsen som følger:

	Forrentning af ejers egenkapital i ejendommen 1950/51	
	Uden jordrenteafgift 0/10	Med jordrenteafgift 0/10
Ejendomme under 10 ha	4,2	3,0
10- 20 ha	6,1	5,4
20- 30 -	7,7	6,1
30- 50 -	8,3	6,6
50-100 -	9,3	7,2
100 ha og derover	12,5	9,9

Det fremgår heraf, at bortset fra ejendomme under 10 ha ville en ejer, der har købt sin ejendom til dagsprisen 1950, selv efter gennemførelse af jordrenteafgiften have haft mere end normal forrentning af sin kapital i ejendommen.

Hvis man forudsætter, at jordrenteafgiften af de første 8000 kr. grundværdi - 320 kr. - dækkes af »skattelettelse«, vil dette betyde, at indtægtstabet begrænses stærkt for de mindre ejendomme, medens skattelettelsen er af forholdsvis ringe betydning for de større ejendomme.

	Gennemsnitligt areal ha	Gennemsnitlig grundværdi kr.	Rentekrav 1937/38 forhøjet m. 90 % kr.	Nettoudb. af ejend. 1950/51 m. fradrag af prioritetsrenter 1937/38 kr.	Nettoudbyttet højere end rentekravet kr.	4 % jordrente kr.	Indtægtstab kr.
Ejendomme under 10 ha	6,6	10.000	1.274	1.456	182	400	80.
10- 20 ha	15,0	20.100	2.128	3.955	1.827	804	484
20- 30 -	25,3	37.600	3.150	7.325	4.175	1.504	1.284
30- 50 -	38,3	53.700	4.237	10.694	6.457	2.148	1.828
50-100 -	64,6	89.100	6.523	16.612	10.089	3.564	3.244
100 ha og derover	187,6	271.500	13.669	54.094	40.425	10.860	10.540

For ejendomme under 10 ha, der har en gennemsnitlig grundværdi på 10.200 kr., vil indtægtstab, efter at den forudsatte skattelettelse er fraregnet, svare til ca. 1 % af grundværdien eller ca. 0,3 % af ejers egen kapital i ejendommen.

For ejere, der har erhvervet deres ejendom til dagspris før prisstigningen i 1937 og stadig har samme gæld og rentebyrde som dengang, er det naturligvis givet, at det nuværende nettoudbytte langt må overstige normal forrentning af ejers daværende formue i ejendommen for slet ikke at tale om det nettoudbytte, han på det tidspunkt fik, og at dette ville være tilfældet selv efter indførelsen af jordrenteafgiften.

Det ville imidlertid ikke være naturligt i 1950/51 kun at regne med forrentning af ejers formue i ejendommen i 1937, således at ejeren forudsattes kun at være stillet som en obligationsejer. Noget lignende gælder med hensyn til anvendelse af driftsbureauets beregninger af rentekrav på grundlag af investeret kapital.

Mere naturligt forekommer det at forhøje rentekravet i 1937/38 i overensstemmelse med det almindelige prisniveau. Hvis man herefter regner med 90 % forøgelse af rentekravet svarende til stigningen i pristallet, finder man, at nettoudbyttet i 1950/51 for alle ejendomsgrupper overstiger

dette rentekrav med betydeligt mere end indtægtstabet ved gennemførelsen af fuld grundskyld og - bortset fra de mindste ejendomme med 10.000 kr. grundværdi - med mere end hele jordrenteafgiftens beløb, jfr. ovenstående oversigt.

For landbrugsejendomme er det muligt at sammenligne den anslåede lettelse ved ligelig fordeling af jordrenteafgiften, gennemsnitlig 320 kr., med de resultater, der ville fremkomme, hvis den mulige skattelettelse, 310 mill. kr., fordelte sig efter indkomstskattens størrelse.

Efter den gennemsnitlige skatteansatte indtægt for året 1951/52 (indtægt 1950) ville resultatet være som følger:

	Skatteansat indtægt	Skattelettelse fordelt	
		efter indkomst	eft. ind- komstskat
	kr.	kr.	kr.
Godsejere	29.082	768	2.500
Gårdejere	8.497	224	175
Husmænd	4.921	130	20

For de regnskabsførende brug anført side 93 får man følgende omtrentlige gennemsnitstal, idet den samlede indtægt af den gældfri ejendom er reduceret med prioritetsrenter, personlige skatter og 400 kr. fradragsberettigede forsikringsudgifter.

	Skatteansat indtægt	Skattelettelse fordelt	
		efter indkomst	eft. ind- komstskat
	kr.	kr.	kr.
100 ha og derover	41.000	1.082	4.403
50-100 ha	22.000	581	1.550
30- 50 -	16.000	422	815
20- 30 -	13.000	343	515
10- 20 -	9.300	245	225
- 10 -	6.500	172	80

Deformuemæssige virkninger for ejerne.

Når grundværdien bliver jordrentepligtig, må det i almindelighed føre med sig, at ejers formue i ejendommen går ned med grundværdiens beløb, der netop er den kapitaliserede værdi af jordrenten. Den omstændighed, at selve jordrenteafgiften helt eller delvis opvejes af de indtægtsmæssige fordele, der kommer ejerne til gode

lige med alle andre i samfundet, synes ikke at kunne få betydning for ejendommens handelsværdi, fordi disse fordele ikke er specielt knyttet til ejendomsbesiddelsen.

De mere indirekte virkninger, dels af selve jordrenteafgiften dels af de modsvarende fordele og den mulige betydning for ejendomsværdierne af disse indirekte virkninger, skal ikke nærmere omtales i denne sammenhæng. Det skal kun bemærkes, at for så vidt de øver indflydelse på jordens værdi, vil det blive opvejet af tilsvarende ændring af jordrenteafgiften, således at kun den indflydelse, de muligt kan have på værdien af bygninger m. m., får betydning for ejernes formuemæssige stilling.

Ved gennemførelsen af jordrenteafgiften bliver alle ejendomsbesiddere stillet som de nuværende ejere af jordrentebrug, hvor ejernes formue i ejendommen er begrænset til forskellen mellem ejendommens samlede handelsværdi og den jordrentepligtige grundværdi.

For visse ejendomme må det antages, at nedgangen i ejers formue bliver noget mindre end grundværdien før gennemførelsen af jordrenteafgiften. Det gælder for bebyggede ejendomme i områder, hvor grundværdien er påvirket af forventningen om fremtidige større udnyttelsesmuligheder, når ejendommen skal gå over til anden benyttelse, men hvor ejendommens samlede værdi med bygninger m. m. ikke er forøget i samme omfang som grundværdien, fordi bygningerne ikke kan bevare deres værdi, når jorden skal gå over til anden benyttelse.

De mest praktiske tilfælde af den art er ga-rtnier eller landbrugsejendomme i nærheden af byerne, hvor grundværdien er påvirket af kommende byggegrundsmuligheder, der endnu ikke er aktuelle. Jordrenteafgiften må i sådanne tilfælde medføre, at de rene spekulations- eller forventningsværdier falder bort, så længe virkeliggørelsen af den nye udnyttelse endnu ligger i det uvisse, men samtidig får ejendommens bygninger i nogen grad deres værdi til gartneri eller landbrug igen.

Det drejer sig imidlertid kun om et be-

grænset antal (bebyggede) ejendomme, særlig i omegnen af de større byer, hvor muligheden for kommende bebyggelse sædvanligt overvurderes, bl. a. fordi det er uvist, hvor udviklingen vil ske.

På den anden side må grundskyldsreformen antages at fremme udviklingen, således at der hengår kortere tid, inden byggegrundsmulighederne virkelig bliver aktuelle.

I almindelighed må nedgangen i ejers formue svare til grundværdien, før jordrenteafgiften gennemføres.

Den selvstændige betydning, som formuenedgangen har ved siden af jordrenteafgiften, knytter sig til afhændelse og behæftelse af ejendommen.

Nye prioriteter kan kun få sikkerhed i ejendommens værdi udover den jordrentepflichtige grundværdi, og de allerede indestående prioriteters sikkerhed begrænses tilsvarende, et forhold, der kan få betydning for ejeren, hvis der er opsigelige prioriteter i ejendommen.

Ved afhændelse af ejendommen går den jordrentepflichtige grundværdi fra i det beløb, hvormed salgsprisen overstiger prioriteterne. Det kan opvejes helt eller delvis, hvis ejeren køber anden ejendom i stedet, derved at grundværdien også her går fra i det beløb, der skal præsteres, men hvis ejeren vil realisere sin formue for at forbruge den eller anbringe den i andet end fast ejendom, får formuenedgangen sin fulde betydning.

Det følger heraf, at nedgangen i ejers formue i ejendommen må have desto større betydning for ejeren, jo mere nærliggende

eller sandsynligt dét er, at ejendommen skal afhændes eller dens prioritetsforhold ændres.

Stærkest vil formuenedgangen derfor virke, hvor en ejendom alene er købt med salg for øje, f. eks. hvor det drejer sig om udstykningsarealer eller byggegrunde, der er købt i spekulationsøjemed. Ved den slags ejendomme vil formuenedgangen have langt større betydning for ejeren end den årlige jordrenteafgift.

Ved ejendomme, der normalt ikke er genstand for omsætning, vil formuenedgangen derimod være af forholdsvis ringe betydning for ejeren, navnlig hvis prioriteringsmulighederne heller ikke er af væsentlig interesse. Her vil det være jordrenteafgiften og det samlede indtægtsmæssige resultat af reformen, som ejerens interesse overvejende knytter sig til.

Løvrigt vil den vægt, der kan tillægges formuenedgangen, bero på, hvor stor grundværdien er i forhold til ejendommens samlede værdi og på behæftelsens størrelse.

I nedenstående oversigt for hovedgrupper af ejendomme er handelsværdien beregnet på grundlag af forskellen mellem vurdering 1950 og salgspris 1950 for de solgte ejendomme.

De overtagne prioriteter for de solgte ejendomme i procent af købesummen er anført som et tilnærmet udtryk for den normale behæftelse.

Som udtryk for behæftelsen for de ejendomme, der nylig har været i handelen, er anført behæftelsesprocenten efter salget, d. v. s. den del af købesummen, der ikke er betalt kontant eller med andet vederlag.

Grundværdi og behæftelse i forhold til handelsværdien

	Vurderings- sum pr. ejendom 1930 kr.	Handelsværdi pr. ejendom 1950 kr.	pr. ejendom Jer.	Grundværdi i % af vurderingssum %	i % af handelsværdi %
<i>Hovedstaden:</i>					
Ren beb. m. 1 lejligh.	46.300	56.800	13.000	28,1	22,9
- - 2	43.400	52.000	11.900	27,4	22,9
- - 3	37.700	44.000	8.800	23,3	20,0
- - 4 og derover	267.900	287.700	44.400	16,6	15,4
Blandet beboelse og forretning	291.791	303.500	74.200	25,4	24,4
Forretning.	801.900	932.600	333.100	41,5	35,7

Provinsbyerne:

Ren beb. m. 1 lejligh.	20.700	28.100	3.700	17,8	13,2
- - 2	23.100	30.100	4.000	17,3	13,3
- - 3	24.900	31.300	4.400	17,7	14,1
- - 4 og derover	69.200	79.900	8.600	12,4	10,8
Blandet beboelse og forretning	78.400	88.400	17.500	22,3	19,8
Forretning.	100.900	121.200	31.000	30,7	25,6

Landkommunerne:

Beboelse og forretning	17.800	24.000	2.600	14,6	10,8
----------------------------------	--------	--------	-------	------	------

Behæftelse før
salget i % af
handelsværdi¹⁾Grundværdi plus
behæftelse før
salget i % af
handelsværdiBehæftelse efter
salget i % af
handelsværdi¹⁾Grundværdi plus
behæftelse efter
salget i % af
handelsværdi

0' 0

/ 0

0' 0

/ 0

Hovedstaden:

Ren beb. m. 1 lejligh.	36,6	59,5	62,5	85,4
- - 2	39,0	61,9	66,0	88,9
- - 3	40,8	60,8	63,0	83,0
- - 4 og derover...	58,9	74,3	69,5	84,9
Blandet beboelse og forretning	60,1	84,5	73,1	97,5
Forretning	40,7	76,4	59,9	95,6

Provinsbyerne:

Ren beb. m. 1 lejligh.	40,9	54,1	51,1	64,9
- - 2	37,3	50,6	54,7	68,0
- - 3	45,4	59,5	60,9	75,0
- - 4 og derover...	57,3	68,1	69,5	80,3
Blandet beboelse og forretning	47,0	66,8	63,0	82,8
Forretning	58,8	84,4	69,8	95,4

Landkommunerne:

Beboelse og forretning	40,0	50,8	55,2	66,0
----------------------------------	------	------	------	------

¹⁾ Der er her kun regnet med egentlige prioriteter.

For de bymæssige ejendomme er der væsentlige forskelligheder mellem udlejningsejendommene, der overvejende tjener ejerne til pengeanbringelse, og hvor forrentning og mulighederne for at sælge til samme eller højere pris indgår i en købers

overvejelser, og de ejendomme, der alene eller overvejende tjener ejerens eget brug, og hvor brugsværdien som regel er det afgørende for køberen.

Oversigten giver en opdeling mellem disse to ejendomsgrupper, for så vidt angår

de rene beboelsesejendomme, men ikke for beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne og heller ikke for de blandede beboelses- og forretningsejendomme eller de rene forretningsejendomme i byerne. I hovedstaden er de blandede beboelses- og forretningsejendomme imidlertid overvejende udlejningsejendomme, medens den tilsvarende gruppe i provinsbyerne i ikke helt ringe grad er præget af mindre ejendomme, der overvejende benyttes af ejeren selv, og beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne, der omfatter såvel rene beboelsesejendomme som blandede beboelses- og forretningsejendomme, er aldeles overvejende ejendomme, der enten udelukkende eller overvejende benyttes af ejeren selv.

For de ejendomme, der overvejende benyttes af ejeren selv, d. v. s. beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne og 1- og 2-familiehuse i byerne, udgør grundværdien gennemsnitlig 10,8 % af ejendommens handelsværdi i landkommunerne, godt 13 % i provinsbyerne og knap 23 % i hovedstaden, og da den normale behæftelse -- udtrykt ved behæftelse før salget for disse grupper - ligger omkring 40 %, dog lidt lavere i hovedstaden, vil gennemførelsen af jordrenteafgiften medføre, at ejers formue i ejendommen gennemsnitlig går ned fra ca. 60 % til knap 50 % for ejendomme i provinsbyerne og landkommunerne og til ca. 40 % i hovedstaden.

For udlejningsejendomme i hovedstaden udgør grundværdien 15,4 % af handelsværdien for de rene beboelsesejendomme. Den gennemsnitlige behæftelse ligger på 59 %, og ejers formue i ejendommen vil gå ned fra ca. 41 % til ca. 26 %.

For de blandede beboelses- og forretningsejendomme er grundværdien gennemsnitlig 24,4 % af handelsværdien, den gennemsnitlige behæftelse 60,1 %, og ejers formue i ejendommen vil altså gå ned fra ca. 40 % til 15,5 %.

For de tilsvarende ejendomme i provinsbyerne er grundværdien væsentlig mindre

i forhold til handelsværdien for de rene beboelsesejendomme, kun 10,8 %, således at ejers formue i ejendommen går ned fra ca. 43 % til ca. 32 % af handelsværdien.

For de blandede beboelses- og forretningsejendomme er grundværdien 19,8 % af handelsværdien, og ejers formue i ejendommen går ned fra ca. 53 % til ca. 33 % af handelsværdien.

Af disse ejendomme er der som nævnt en hel del, der overvejende eller udelukkende benyttes af ejeren selv. Det må antages, at forholdene for de mere udprægede udlejningsejendomme, særlig i de største provinsbyer, nærmer sig til forholdene for tilsvarende ejendomme i hovedstaden med hensyn til behæftelse og ejers formue i ejendommen.

For de ejere, der har haft deres ejendom i længere tid, har det sin interesse at sammenligne den nedgang i formue, som jordrenteafgiften medfører, med den stigning i ejendomspriserne, der har fundet sted.

	Grundværdi i % af handelsværdien i 1950 %	Stigning i ejendoms- prisen i % af handels- værdien i 1950	
		1945—50 %	1938,39—50 %
<i>Hovedstaden:</i>			
Ren beb. m. 1 lejligh.	22,9	25,9	50,7
— — — 2 —	22,9	23,3	47,1
— — — 3 —	20,0	20,9	40,5
— — — 4 —			
og derover	15,4	15,4	23,1
Bl. beb. og forretning .	24,4	9,4	21,9
Forretning	35,7	—	—
<i>Provinsbyerne:</i>			
Ren beb. m. 1 lejligh.	13,2	24,0	55,9
— — — 2 —	13,3	21,1	51,0
— — — 3 —	14,1	22,4	45,3
— — — 4 —			
og derover	10,8	12,1	28,6
Bl. beb. og forretning .	19,8	15,5	32,4
Forretning	25,6	—	—
<i>Landkommunerne:</i>			
Bl. beb. og forretning .	10,9	25,3	54,8

For de egentlige udlejningsejendomme til beboelse i hovedstaden er grundværdien, der giver udtryk for nedgangen i formuen, lige så stor som stigningen i ejendomsvær-

dien fra 1945 til 1950, for de blandede beboelses- og forretningsejendomme er grundværdien endog større end den samlede stigning siden 1938/39. Også i provinsbyerne er formuenedgangen for disse to ejendomsgrupper betydelig i forhold til den skete stigning i ejendomspriserne.

Væsentligt anderledes stiller forholdet sig for ikke-udlejningsejendomme, der har haft en væsentlig større stigning i ejendomspriserne. For disse ejendomme er grundværdien og dermed nedgangen i ejendomsformuen væsentlig mindre end stigningen i ejendommenes handelsværdi fra 1945-50 både i provinsbyerne og i landkommunerne, medens grundværdien for hovedstadens villaejendomme kun godt og vel dækkes af stigningen i ejendommenes handelsværdi i dette tidsrum. Den samlede stigning i handelsværdien fra 1938/39 til 1950 andrager for alle disse ejendomsgrupper mere end det dobbelte af grundværdien i 1950. For een- og to-familiesejendomme i provinsbyerne svarer grundværdien til ca. $\frac{1}{4}$ af denne stigning og for beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne kun til ca. $\frac{1}{4}$ af stigningen i ejendommenes handelsværdi siden 1938/39.

De ejere, der har købt ejendom under prisstigningsperioden, og som ikke har fået del i den forudgående stigning i ejendomspriserne, med mindre de har haft anden ejendom i forvejen, har gennemgående betydelig mindre egenkapital i ejendommen end dem, der sidder med deres ejendom fra tidligere tid, idet behæftelsen sædvanlig er blevet forøget betydeligt ved ejerskifte.

Oversigten side 97 giver oplysning om, hvordan forholdene gennemsnitlig ville stille sig for ejere, der har købt ejendom i 1950. Den højeste behæftelse efter salget har de egentlige udlejningsejendomme. For de rene beboelsesejendomme andrager den 69,5 % af købesummen både i hovedstaden og i provinsbyerne, og gennemførelsen af jordrenteafgiften medfører, at ejers formue i ejendommen går ned fra godt 30 % til godt 15 % af handelsværdien i hovedstaden og til knap 20 % af handelsværdien i

provinsbyerne. For de blandede beboelses- og forretningsejendomme i hovedstaden, der som nævnt: også er udprægede udlejningsejendomme, er behæftelsen efter salget endnu større, 73,1 %, og da grundværdien her er 24,4 % af handelsværdien, medfører jordrenteafgiften, at ejers formue i ejendommen reduceres fra ca. 27 % til kun 2V2 % af ejendommens værdi. For den tilsvarende ejendomsgruppe i provinsbyerne er såvel behæftelsen som den formuemæssige virkning af jordrenteafgiften væsentlig mindre, men det må her erindres, at en hel del af disse ejendomme er mindre ejendomme, som i væsentligt omfang benyttes af ejeren selv.

For de mindre beboelsesejendomme viser oversigten, at der for villaejendomme i hovedstaden sker en betydelig forøgelse af behæftelsen ved salg, således at købers formue i ejendommen kun andrager omkring 35 %, og jordrenteafgiften medfører en nedgang til 11-15 %.

For de tilsvarende ejendomme i provinsbyerne ligger købers formue i ejendommen omkring 45 % og går ved gennemførelse af jordrenteafgiften ned til omkring 32 % af ejendomsværdien; omtrent samme forhold finder man for beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne.

Det må ved de ovenanførte oversigter erindres, at det kun er gennemsnitstal, det drejer sig om, og at der findes betydelige afvigelser ejendommene imellem såvel med hensyn til grundværdiens som med hensyn til behæftelsens størrelse i forhold til ejendomsværdien, samt at der foruden de egentlige prioriteter for en del ejendomme vil være visse byrder af offentligretlig eller privatretlig karakter. Det må derfor antages, at der vil være en del ejendomme — særlig mellem dem, der har skiftet ejer under prisstigningsperioden — hvor den jordrentepligtige grundværdi og prioriteterne tilsammen overstiger ejendommenes handelsværdi. I størst omfang må dette gøre sig gældende indenfor de ejendomsgrupper, der har den højeste behæftelse og samtidig har en holdsvis høj grundværdi, altså i særlig grad for de blandede beboelses- og forretnings-

ejendomme i hovedstaden og i et vist omfang for tilsvarende egentlige udlejnings- ejendomme i provinsbyerne, men også i be- grænset omfang for de egentlige udlejnings- ejendomme med beboelse alene.

I ret stort omfang vil dette forhold gøre

sig gældende for ejendomme bygget i de senere år med statslån.

En tilsvarende beregning af handelsværdi og behæftelse for forskellige grupper af landbrugsejendomme viser følgende resul- tat:

	Vurd.sum pr. ejendom 1950 kr.	Handelsv. pr. ejendom 1950 kr.	Heraf handelsv. af besætning og inventar kr.	pr. ejendom kr.	Grundværdi	
					i % af vurd.sum	i % af han- delsværdi
					%	i %
Landbrugsejendomme:						
12 tdr. hartkorn og derover	341.100	649.500	146.800	215.300	63,1	33,1
4-12 tdr. hartkorn	89.900	176.000	51.000	53.100	59,1	30,2
2- 4 - -	49.100	101.100	32.200	26.400	53,8	26,1
1- 2 - -	29.400	62.800	21.700	14.100	48,0	22,5
Under 1 td. hartkorn:						
10 ha og derover	21.400	52.000	22.000	9.800	45,8	18,8
3-10 -	15.800	32.500	10.300	6.200	39,2	19,1
1- 3 -	11.300	19.400	2.900	3.000	26,5	15,5
			Behæftelse før salget i % af handelsværdi ¹⁾	Grundværdi plus behæftelse før salget i % af handelsværdi	Behæftelse efter salget i % af handelsværdi ¹⁾	Grundværdi plus behæftelse efter salget i % af handelsværdi
			%	%	%	%
Landbrugsejendomme:						
12 tdr. hartkorn og derover			38,5	71,6	59,3	92,4
4-12 tdr. hartkorn			35,3	65,5	48,5	78,7
2- 4 - -			35,3	60,5	47,4	73,5
1- 2 - -			33,9	56,4	46,2	68,7
Under 1 td. hartkorn:						
10 ha og derover			34,2	53,0	47,0	65,8
3-10 -			34,1	53,2	45,1	64,2
1- 3 -			31,3	46,8	42,7	58,2

¹⁾ Der er her kun regnet med egentlige prioriteter.

For landbrugsejendomme viser oversigten, at grundværdien udgør fra 15,5 til 33,1 % af handelsværdien med besætning og inventar stigende med ejendomsstørrelsen. Dette er altså udtryk for den formue- nedgang i forhold til ejendomsværdien, som jordrenteafgiften vil medføre. Den gennem- snitlige behæftelse ligger omkring 34 % af handelsværdien og er ikke meget forskellig for ejendomme af forskellig størrelse, men dog størst for de store ejendomme, godt 38 %, og mindst for de helt små landbrugs- huse, godt 31 %. Ejers formue i ejendom-

men vil efter jordrenteafgiftens gennemfø- relse andrage gennemsnitlig 53 % af han- delsværdien for de mindste landbrugshuse faldende til ca. 28 % af handelsværdien for ejendomme over 12 tdr. hartkorn.

Til sammenligning med disse tal skal an- føres de resultater, man kommer til med benyttelse af regnskabsresultaterne fra Landøkonomisk Driftsbureau for 1950/51, jfr. oversigten over formue- og indtægts- forhold for landbrugsejendomme foran s. 93.

	Ejendommens handelsværdi med besætn. og inventar kr.	Grundværdi kr.	Behæftelse kr.	Ejers formue i ejendommen efter jordrenteafgiftens gennemførelse	
				kr.	%
100 ha og derover	755.800	271.200	336.400	148.200	19,6
50-100 -	273.100	90.400	97.900	94.800	34,7
30- 50 -	177.900	53.100	55.600	69.200	38,9
20- 30 -	126.400	36.900	33.300	56.200	44,5
10- 20 -	79.800	19.300	23.400	37.100	46,5
Under 10 ha	50.900	10.650	15.900	24.350	47,8

Bortset fra ejendomme over 100 ha viser disse resultater ret nøje overensstemmelse med, hvad oversigten s. 100 fører til. For ejendomme over 100 ha viser driftsbureauets tal en mindre formueprocent end den ovennævnte oversigt, men hviler ligesom denne på et temmelig spinkelt grundlag.

Behæftelsen efter købet for de ejendomme, der har været i handelen i 1950, viser en betydelig stigning særlig for de største ejendomme. For disse nylig solgte ejendomme vil ejers formue i ejendommen efter jordrenteafgiftens gennemførelse andrage knap 42 % af ejendomsværdien for de mindste ejendomme faldende jævnt med ejendomsstørrelsen til ca. 22 % for gårde med 4-12 tdr. hartkorn. For gårde over 12 tdr. hartkorn, hvor stigningen i behæftelsen ved salg har været særlig betydelig, vil formuen i ejendommen gå ned til knap 8 % af ejendomsværdien. Det skal dog bemærkes, at grundlaget for behæftelsesprocenten for de største ejendomme er meget spinkelt, og det må antages, at de ejendomme, der er i handelen, er en del stærkere behæftet end gennemsnittet, der præges stærkt af familiebesiddelser.

Sammenholder man for landbrugsejendomme ligesom ovenfor for de bymæssige ejendomme den nedgang i formuen, som jordrenteafgiften medfører, med den stigning i ejendomspriserne, der har fundet sted, får man følgende tal til belysning af stillingen for de ejere, der har haft deres ejendom i længere tid:

Gårde:	Grundværdi i % af handelsværdien 1950	Stigning i ejendoms- prisen i % af handelsværdien 1950	
	0/	1945 -	1950 1938/39-1950
	%	%	
12 tdr. hrtk. og der- over	33,1	32,5	59,7
4-12 tdr. hrtk.	30,2	17,0	53,3
2- 4 - - - - -	26,1	16,7	51,6
1- 2 - - - - -	22,5	18,0	50,9
10 ha og derover.	18,8	20,6	54,1
3-10 -	19,1	18,8	55,4
1- 3 -	15,5	27,9	63,3

Den nedgang i ejers formue i ejendommen, som jordrenteafgiften vil medføre, er for landbrugshuse mindre end stigningen i ejendomsværdien siden 1945 og ca. V3 af den samlede stigning siden 1938/39. For bøndergårdene er nedgangen en del større end stigningen i ejendomsprisen siden 1945 og svarer til omkring halvdelen af den samlede stigning siden 1938/39. For gårde over 12 tdr. hartkorn, hvor grundlaget for tallene dog som anført er vel spinkelt, svarer nedgangen i formuen ret nær til stigningen i ejendomsværdien siden 1945 og til noget over halvdelen af den samlede stigning siden 1938/39.

Også for landbrugsejendomme må det bemærkes, at der må forudsættes at være betydelige afvigelser fra disse gennemsnits-tal for de enkelte ejendomme, samt at der for en del ejendomme foruden de egentlige prioriteter vil være visse byrder af offentligretlig eller privatretlig karakter, og for de ejendomme, der i de senere år har været

i handelen, må man gå ud fra, at behæftelse og grundværdi tilsammen for en del ejendomme vil overstige ejendommens værdi i 1950, og at dette især vil forekomme for de store ejendomme.

En særstilling vil de allerede helt eller delvis jordrentepflichtige ejendomme indtage, idet disse - helt eller delvis - lades uberørt af gennemførelsen af jordrenteafgiften.

4. EJERNES STILLING UNDER FULD GRUNDSKYLD.

Når jordrenteafgiften er gennemført med de indtægts- og formuemæssige forskydninger, som gennemførelsen indebærer, vil stigning eller fald i grundværdien ikke mere have selvstændig betydning for ejerens formue i ejendommen, der fremtidig er begrænset til værdien af ejendommens bygninger, forbedringer m. v. med fradrag af prioriteterne i ejendommen. Men i disse værdier har ejeren stadig den fulde økonomiske interesse. Enhver forøgelse i ejendommens værdi udover grundværdien betyder en forøgelse af ejers formue, hvad enten forøgelsen skyldes nye bygninger eller forbedringer eller blot almindelig eller særlig pristigning, og nedgang i værdien er ejers risiko, hvad enten nedgangen skyldes ejers egne dispositioner f. eks. dårlig vedligeholdelse, eller den skyldes prisfald, eller at ejendommens bygninger efterhånden ikke mere svarer til, hvad en økonomisk god udnyttelse af grunden kræver.

Selve jordrenteafgiften, der ved de periodiske vurderinger ansættes i overensstemmelse med jordens almindelige brugsværdi ved en økonomisk god udnyttelse, betyder for ejeren, at en nedgang i jordens værdi ikke vil medføre en tilsvarende nedgang i ejerens udbytte af ejendommen, fordi jordrenteafgiften til staten også går ned. Til gengæld vil en stigning i jordens værdi heller ikke medføre en tilsvarende forøgelse af ejerens eget udbytte af ejendommen, fordi jordrenteafgiften følger med op.

Gennemførelsen af jordrenteafgiften betyder altså for ejendomsbesidderen, at den økonomiske risiko, der knytter sig til jor-

dens handelsværdi og til forrentningen af denne værdi, falder bort, og til gengæld, at der ikke mere er mulighed for gevinst ved stigning i jordens værdi hverken formuemæssigt eller indtægtsmæssigt.

Betydningen heraf for ejendomsbesidderen vil være ret forskellig efter ejendommens art og ejerens økonomiske stilling. I almindelighed må det vel antages, at ejere, hvis hovedinteresse knytter sig til deres brug af ejendommen som erhvervsplads og bolig vil lægge hovedvægten på den sikring af udbyttet af ejers arbejde og kapital, som den konjunkturbestemte jordrenteafgift betyder og i desto højere grad, jo mindre ejerens økonomiske modstandskraft er, og jo større grundværdien er i forhold til det samlede driftsudbytte af ejendommen.

Da gennemførelse af jordrenteafgiften medfører, at jordens værdi ikke kan tjene som grundlag hverken for pengeanbringelse eller som genstand for belåning, og stigning i jordens værdi ikke kan komme ejeren til gode, må det antages, at ejerne i almindelighed vil have mindre interesse i at have mere jord, end der er driftsmæssig brug for.

Hidtil har fast ejendom og ikke mindst jordejendom både i byerne og på landet i ikke helt ringe omfang været betragtet som en særlig sikker pengeanbringelse på længere sigt og tillige som spekulationsobjekt dels indenfor områder, hvor forventninger om særlig stigning i grundværdierne som følge af befolkningstilvækst, vejanlæg m. m. gør sig gældende, dels i større almindelighed under truende nedgang i pengenes værdi. Særlig for landbrugsejendomme gælder det, at ejeren ofte nærer modvilje mod at skille sig af med nogen del af sin ejendoms jord, navnlig hvor det drejer sig om slægtens gamle ejendom, eller hvor ejeren selv har lagt sit arbejde på ejendommens jord. Sådanne mere følelsesbetonede momenter vil selvsagt stadig gøre sig gældende. Der er dog næppe tvivl om, at forestillingen om, at formuen er særlig sikker, når den er anbragt i jord, har støttet den modvilje, som mange landejendomsbesiddere kan have

mod at sælge jord fra, selv om rent driftsmæssige hensyn kunne tale for det.

Det må derfor antages, at gennemførelsen af jordrenteafgiften, der fjerner disse motiver for jordbesiddelse, vil give anledning til, at en stor del af de ejere, for hvem pengeanbringelse, sikring af formue eller forventning om spekulationsgevinst har været et væsentligt motiv for jordbesiddelse, vil se deres fordel ved at afhænde deres ejendom eller dele deraf for at blive befriet for den økonomiske risiko, der knytter sig til driften, og at der for de større landbrugs-ejendomme vil være stærkere motiver end før til at afhænde jorder, som det ikke driftsmæssigt er en fordel at beholde.

Samtidig må det antages, at de ejendomsbesiddere, der med driftsmæssig fordel kan udvide deres jordtilliggende, vil få bedre muligheder herfor, allerede fordi tilkøb af jord ikke vil kræve, at nogen større købesum fremskaffes, og iøvrigt fordi flere ejendomsbesiddere end tidligere vil være tilskyndet til at afhænde jord.

Begge disse forhold må iøvrigt antages at virke til fremme af en bedre jordfordeling også i de ikke få områder, hvor landbrugsejendommene har deres jorder delt i mange spredte lodder, og hvor en mere rationel jordfordeling ikke blot betyder større driftsmæssige fordele, men samtidig en i mange tilfælde betydelig forøgelse af ejendommens værdi udover grundværdien.

En nedgang i værdien af ejendommens bygninger m. m. har i visse tilfælde kunnet opvejes af en stigning i grundværdien. Denne mulighed vil ikke mere være til stede, når jordrenteafgiften er gennemført. Ved indkomstbeskatningen har man hidtil set bort fra afskrivning på beboelses-, kontor- og forretningsbygninger, og dette har i hvert fald delvis været motiveret med, at grunden i almindelighed stiger i værdi i tidens løb, hvilket i så fald delvis opvejer den naturlige forringelse af bygningernes værdi. Efter gennemførelsen af jordrenteafgiften vil man ikke mere kunne anvende denne motivering, der iøvrigt i forvejen synes utilstrækkelig, da der ikke er noget holdepunkt

for at antage, at stigning i grundværdien finder sted overalt, eller for at stigningen skulle modsvare den nedgang i bygningernes værdi, som slid og ælde naturligt medfører.

Et særligt forhold gør sig gældende, hvor udviklingen medfører, at den økonomisk gode anvendelse af jorden skifter karakter. Dette vil kunne betyde, at bygninger m. v. til den hidtidige brug af jorden ikke mere kan anvendes eller i hvert fald går ned i værdi, fordi de ikke passer til den nye anvendelse af jorden.

En ændring i forholdene, der medfører, at den økonomisk bedste anvendelse af jorden bliver en anden end hidtil, kan under visse forhold føre til nedgang i jordens værdi og samtidig til nedgang i bygningernes værdi, f. eks. hvor en jernbanestation nedlægges, eller vejoplægninger finder sted. I sådanne tilfælde vil ejeren efter jordrenteafgiftens gennemførelse være dækket for nedgangen i grundværdien, idet jordrenteafgiften går ned. Men værditabet på bygningerne må ejeren selv bære i samme omfang som før gennemførelsen.

Hvor jorden derimod stiger i værdi på grund af nye anvendelsesmuligheder, vil dette, så længe stigningen i grundværdien kommer ejeren til gode, opveje et eventuelt fald i bygningernes værdi, f. eks. hvor gartnerijord eller landbrugsjord får byggegrundsværdi, eller et område med villabebyggelse får større værdi til høj bebyggelse. Efter gennemførelse af jordrenteafgiften vil ejeren også i dette tilfælde have den fulde økonomiske risiko for fald i bygningernes værdi.

Dette forhold har i lovgivningen om grundstigningsskyld givet anledning til særlige bestemmelser til lempelse af afgiften. Således gav loven om grundstigningsskyld af 1933 adgang til i tilfælde, hvor det for at udnytte en ejendom, hvoraf der svares grundstigningsskyld, har været nødvendigt at nedrive eller på gennemgribende måde forandre bygninger opførte indenfor de sidste 30 år før værdistigningens konstatering, at få nedsættelse i grundstigningsskyld

den for den tilbagestående del af de efter bygningernes opførelse nærmest følgende 30 år.

I loven om grundstigningsskyld af 1950 findes der i § 9 en fritagelsesbestemmelse af betydeligt videre omfang, idet der for ejendomme, hvis grundværdi er steget efter 1. oktober 1950, ved hver vurdering skal foretages ansættelse af det værditab på bygninger og andre til forskelsværdien hørende værdier, der er sket efter 1. oktober 1950, og som er en følge af grundværdistigningen. Det således ansatte værditab fradrages i den afgiftspligtige del af stigningen i grundværdien efter 1. oktober 1950.

Gennemførelsen af jordrenteafgiften, der indebærer afgift af al fremtidig stigning i grundværdien, må give anledning til at overveje betimeligheden af bestemmelser af lignende art under hensyntagen til den betydning, ejerens økonomiske ansvar har som sikkerhed for, at der disponeres samfundøkonomisk rigtigt med hensyn til udnyttelse og bebyggelse, og til samfundets tab ved fejlagtige dispositioner, som ikke ville blive truffet, hvis ejeren havde den fulde økonomiske risiko.

I denne forbindelse er der grund til også at bemærke, at stigning i en ejendoms grundværdi som udtryk for stigning i grundens almindelige brugsværdi for en forstandig køber ikke altid betyder en tilsvarende forøgelse i brugsværdien for ejeren personlig, navnlig hvor ejendommen ikke er til erhvervsmæssig brug, men overvejende tjener ejeren til rent personlig brug.

Det er sådanne forhold, der i loven om grundstigningsskyld er taget hensyn til ved i lovens § 19 at give en begrænset fritagelse eller adgang til fritagelse for eller henstand med betalingen af grundstigningsskyld af stigningen indenfor ejerens besiddelsestid for visse nærmere bestemte ejendomme, navnlig beboelsesejendomme til een eller to familier, der beboes af ejeren selv, og sommerhuse og kolonihaver, der kan forudsættes at benyttes af ejeren selv.

Også sådanne lempelsesregler vil der være grund til at overveje ved gennemfø-

relse af fuld grundskyld ud fra en afvejelse af de sociale hensyn, der kan tale for sådanne personlige lempelser og samfundets interesse i jordrenteafgiften og den økonomisk gode anvendelse af jorden.

Den sikring af ejerens økonomiske stilling, som jordrenteafgiften giver under forhold, hvor grundværdien går ned, giver samtidig en større sikkerhed for de prioriteter, der optages i ejendommen.

Den jordrentepligtige grundværdi kan, set fra ejerens og panthavernes synspunkt, betragtes som en første prioritet, der ikke kræver indfrielse, og hvis renteydelse går ned i tilfælde af, at jordens brugsværdi formindskes. Dette forhold må antages at virke i retning af større muligheder og billigere vilkår for optagelse af lån, navnlig til gennemførelse af bygningsforbedringer og anden forøgelse af ejendomsværdien, end der kunne regnes med, hvis der var foranstående faste lån til samme beløb som grundværdien og behæftelsen iøvrigt.

5. REALKREDITTENS STILLING UNDER GENNEMFØRELSEN AF FULD GRUNDSKYLD OG EFTER GENNEMFØRELSEN.

Gennemførelsen af jordrenteafgiften rejser for de nuværende panthavere spørgsmålet om, hvorledes reformen vil påvirke sikkerheden dels for de årlige renter og afdrag dels for lånets indfrielse, når eller hvis det forfalder til betaling, eller når ejerskifte rejser spørgsmål om den nye ejers overtagelse af lånet, og for realkreditinstitutionerne tillige det mere almindelige spørgsmål om realkreditens grundlag og vilkår efter gennemførelsen.

Virkingen for panthaverne er ligesom for ejerne afhængig af, under hvilke former gennemførelsen sker. Tænker man sig jordrenteafgiften gennemført mod udbetaling af en vis af løsningssum til ejerne, hvorved de økonomiske virkninger for disse begrænses, vil afløsningssummen kunne båndlægges til sikkerhed for panthaverne eller anvendes til nedbringelse af gælden, og virkningerne for panthaverne vil da i sam-

me omfang begrænse sig til de sekundære virkninger, der knytter sig til de finansielle dispositioner, som herved må forudsættes.

Hvis man derimod forudsætter, at jordrenteafgiften gennemføres alene som led i en skattereform, knytter virkningerne for panthaverne sig i første række til de direkte indtægtsmæssige virkninger, som reformen under denne forudsætning vil have for ejeren, og som navnlig vil være afhængig af, hvilke former for skattelettelser der vælges, og til de formuemæssige virkninger for ejeren og ejendommens værdi, der knytter sig til jordrenteafgiften.

Ved overvejelsen af de spørgsmål, der knytter sig til panthavernes stilling og til den mest hensigtsmæssige form for gennemførelsen under hensyntagen til panthavernes stilling, vil det derfor være naturligt at tage sit udgangspunkt i de samme forudsætninger som foran ved belysning af reformens virkninger for ejerne.

For panthaverne er spørgsmålet om sikkerheden knyttet dels til kreditors evne til at præstere renter og afdrag dels til ejendommens evne til at give dækning for lånets hovedstol.

For de ejendomme, hvis ejere vil få indtægtsmæssig fordel af reformen, må det antages, at panthavernes sikkerhed for renter og afdrag i almindelighed ikke kan blive forringet. På dette punkt må spørgsmålet om panthavernes sikkerhed derfor i hovedsagen være begrænset til de ejendomme, hvis ejere vil få indtægtsmæssigt tab af større betydning.

Mere omfattende er spørgsmålet om panthavernes sikkerhed for lånets hovedstol, fordi nedgang i ejers formue i ejendommen finder sted for alle ejendomme. De lån, der er givet i ejendommen, er givet på betingelser m. h. t. rentens højde og afdragenes størrelse, som er bestemt ud fra visse forudsætninger om lånets placering inden for ejendomsværdien. Indførelsen af fuld grundskyld vil i denne henseende have virkninger af samme art som indsættelsen af en prioritet foran de allerede eksisterende. Indførelsen af fuld grundskyld vil så-

ledes fortykke de eksisterende prioriteter i deres placering.

Dette forhold får særlig betydning for ubebyggede ejendomme, hvor den væsentligste del af værdien bliver jordrentepligtig; her synes dette iøvrigt under visse omstændigheder at kunne medføre, at sikkerheden for renter og afdrag formindskes, selv om ejeren indtægtsmæssigt har fordel af reformen, nemlig i tilfælde, hvor ejeren ved at opgive ejendommen kan frigøre sig for sine forpligtelser.

Hvor begrænsningen af behæftelsernes sikkerhed ved jordrenteafgiftens gennemførelse bliver af betydning, enten det nu drejer sig om de årlige ydelser eller om lånets indfrielse, vil det være de yderste prioriteter, der berøres først og stærkest, medens de almindelige førsteprioriteters sikkerhed kun kan tænkes at blive alvorligere berørt i tilfælde, hvor grundværdien udgør en meget betydelig del af panteværdien.

Efter den stigning, der er sket i ejendomspriserne, har de ældre prioriteter fået en betydelig sikrere stilling, end de havde, da lånet blev ydet. Dette har særlig gjort sig gældende for landbrugsjendomme og de mange mindre beboelses- og forretningsjendomme, som huslejereguleringen har haft ringe betydning for, medens det har haft væsentlig mindre betydning for udlejningsejendomme, der har haft den mindste prisstigning. Efter grundværdiens størrelse i forhold til den samlede ejendoms værdi og efter stigningen i ejendomsprisen må det antages, at en stor del af de ældre prioriteter, selv om den jordrentepligtige grundværdi betragtes som en foranstående prioritet, vil have samme eller større sikkerhed i forhold til ejendommens samlede værdi, end da de blev stiftet.

Samtidig har den forsigtighed, der under prisstigningen har præget realkreditinstitutionernes låneudmåling, medført, at også de nyere førsteprioritetslån fra kreditforeninger, sparekasser o. l. har en betydelig større sikkerhed end før prisstigningen, selv om lånene i et vist omfang er blevet for-

øget. Det samme kan siges om hypotekforeningernes lån.

I indenrigs- og boligministeriets tilsynsberetninger om kredit- og hypotekforeningernes virksomhed gives der oversigter over, hvor meget kreditforeningslånet har udgjort af købesummen (med besætning og inventar) i tilfælde, hvor kreditforeningslånet er optaget indenfor de sidste 10 år (for visse foreninger indenfor de sidste 5 år). For salg i 1939/40 og i 1950/51 er resultatet følgende:

	Restgæld i % af købesum ved ejerskifte	
	1939/40	1950/51
	0	0
Hovedstaden	43,2	36,9
Købstæderne	48,4	32,2
Landbrugsejendomme	51,8	29,4
Andre ejendomme på landet	50,2	27,6

Tallene for 1950/51 giver næppe fuldt udtryk for låneniveauet i 1950/51, der må antages at ligge noget højere end gennemsnittet for de forudgående 10 eller 5 år, som lånene er optaget i, fordi man har forhøjet låneniveauet noget under prisstigningen. Men forskellen kan næppe være stor. Det kan efter tilsynsberetningen for 1950/51 anføres, at kreditforeningernes lån i det statsstøttede byggeri i de senere år, d. v. s. 1950/51 - 1952/53, kun har svaret til ca. 25 % af anskaffelsesprisen. Hypotekforeningernes lån har udgjort ca. 7½ % af anskaffelsesprisen.

For landbrugsejendomme går de få foreliggende oplysninger fra kreditforeningsside ud på, at låneudmålingen ved nybelåninger siden 1939/40 kun er steget med gennemsnitlig 45-50 %, medens stigningen i landejendomspriserne har været 120-125 % for ejendomme med besætning og inventar og noget lavere - 110-115 % - for den faste ejendom alene, hvis værdi er bestemmende for kreditforeningernes legale belåningsgrænse.

Det fremgår heraf, at de lån, der i de senere år er optaget indenfor den forsigtige lånegrænse, som kredit- og hypotekforeningerne har anlagt, ligger meget betydeligt under den legale lånegrænse, som man

vel ville have nærmet sig til i samme grad som før krigen, hvis ejendomspriserne ventedes at være stabile.

Da ejendomspriserne siden 1950 er steget betydeligt undtagen for de egentlige udlejningsejendomme, er sikkerheden for de optagne lån blevet yderligere forøget, og sandsynligheden for, at ejendomspriserne skulle gå væsentligt ned under priserne i 1950, må antages at være formindsket.

Af den forøgelse af behæftelsen, der under prisstigningsperioden har fundet sted på anden måde end ved optagelse af lån i sparekasser, kreditforeninger og hypotekforeninger, hidrører en ikke uvæsentlig del allerede i 1950 fra statens lån til støtte for byggeriet, der siden har fået endnu større betydning.

De private prioritetslån er for en del stiftet til gennemførelse af bygningsarbejder eller anden ejendomsforbedring, men må dog nok antages overvejende at være stiftet i forbindelse med ejerskifter og for en stor del at være sælgerprioriteter eller medarvingsprioriteter.

Af disse private prioriteter må den overvejende del antages at ligge udenfor den almindelige grænse for lån fra sparekasser, kreditforeninger og hypotekforeninger, og spørgsmålet om panthavernes stilling ved gennemførelsen af jordrenteafgiften vil derfor have særlig vægt for denne gruppe.

Af den samlede behæftelse i 1952 - efter Det statistiske departements opgørelse ca. 19.000 mill. kr. - omfatter restgælden til kredit- og hypotekforeninger, sparekasser, banker og til staten ca. 12.400 mill. kr., medens restgælden til »andre långivere« andrager ca. 6600 mill. kr. Af dette beløb anslås det, at ca. 2250 mill. kr. er lån med sikkerhed i ejerantebreve og lignende i forbindelse med byggefinansiering, medens andre ejerantebreve anslås til et beløb på 3-400 mill. kr.

Sælgerantebreve andrager knap 1800 mill. kr. Tilbage er herefter ca. 2200 mill. kr., der dels repræsenterer lån fra forsikringsselskaber, obligationer til overformyndriet og successorfondene ca. 300 mill. kr.

samt lån fra forskellige stiftelser og legater, der sædvanlig ligger indenfor den almindelige legale grænse for førsteprioritetslån, medarvingsprioriteter o. l., og dels private lån med forskellig sikkerhed, men sikkert for en stor del yderligt stående prioriteter.

Herunder hører i hovedsagen også behæftelser i ubebyggede ejendomme, der kun i ringe omfang belånes af kreditforeninger og sparekasser, medens sælgeren ofte lader en del af købesummen indestå; ganske særlig har dette været tilfældet ved salg af byggegrunde og byggegrundsarealer, hvor bebyggelse ikke er umiddelbart forestående (statsens lån til bebyggelse har medført, at salg af byggegrunde nu i stort omfang sker med kontant udbetaling i forbindelse med statslånets udbetaling).

Det må antages, at panthavere i ubebyggede arealer vil være udsat for tab, medmindre der er tilstrækkelig personlig sikkerhed.

De ubebyggede ejendomme ialt 102.000 — repræsenterer en samlet grundværdi i 1950 på 481 mill. kr., hvoraf 403 mill. kr. falder på byggegrunde og byggegrundsarealer.

Under byggegrundsarealer indgår dog havnenes udlejede arealer (selv om de er bebygget med lejerens tilhørende bygninger).

En meget stor del af værdien raider på hovedstaden og Københavns amt, ialt ca. 179 mill. kr. fordelt på ca. 10.700 ejendomme, og yderligere ca. 30 mill. kr. (ca. 6000 ejendomme) på Køgekysten og i Frederiksborg amts landkommuner med bymæssig bebyggelse eller strandbebyggelse. Provinsbyer med over 20.000 indbyggere og deres forstadskommuner har ca. 14.700 byggegrunde og byggegrundsarealer til en samlet værdi af ca. 86 mill. kr., medens de øvrige provinsbyer har 14.800 byggegrunde med ca. 52 mill. kr. grundværdi. Resten — ialt ca. 30.000 ejendomme med ca. 56 mill. kr. grundværdi — findes hovedsagelig i stationsbykommuner, de mindre byers forstadskommuner og sommerhusbebyggelserne landet over.

En betydelig del af grundværdien af disse ejendomme — antagelig ca. en fjerdedel — må antages at være afgiftspligtig grundstigning, og en ikke helt ubetydelig del særlig i byernes udviklingsområder er værdi af fradragsberettigede grundforbedringer.

Det må antages, at en forholdsvis stor del af byggegrundene og byggegrundsarealerne er ubehæftede. Efter prioritetsopgørelsen i 1926, der er den sidste, der kan hentes oplysninger fra på dette punkt, var mellem 65 og 81 % af disse ejendomme ubehæftede (jvf. bilag 15).

I mange tilfælde er byggegrunde udstykket med salg for øje, men enten endnu ikke solgt eller i hvert fald kun solgt på købekontrakt, således at skøde til køberen først udstedes, når en vis udbetaling er præsteret. Hvis det sidste er tilfældet, foreligger der altså et faktisk gældsforhold, selv om det ikke fremtræder som en egentlig behæftelse.

For de almindelige bebyggede ejendomme er der i det foregående gjort rede for de indtægtsmæssige og formuemæssige virkninger for ejerne, der også må være udgangspunktet for bedømmelsen af, i hvilket omfang panthavernes stilling påvirkes. Det resultat, man herved kom til, var, at indtægtsnedgang af større betydning i hovedsagen kun ville forekomme for udlejningsejendomme, større villaejendomme og forretningsejendomme og de større og middelstore landbrugsejendomme, medens formue- nedgangen omfattede alle ejendomme.

For landbrugsejendomme må som tidligere anført indtægtsforholdene i årene umiddelbart efter 1950 antages at have været så gode, at disse ejendomme selv efter jordrenteafgiftens gennemførelse ville give mere end normal forrentning af handelsværdien og af ejers egenkapital i ejendommen før jordrenteafgiftens gennemførelse. Selv for ejendomme, der i 1950 måtte være behæftet op til den fulde handelsværdi, skulle der altså normalt ikke være nogen vanskelighed ved at forrente prioritetsgælden under de nuværende for-

hold særlig ikke efter den yderligere opgang i landbrugets udbytte, der er sket efter 1950.

Forholdet mellem ejendomsprisen og forrentningsevnen peger imidlertid hen på, at man i almindelighed regner med, at de nuværende gode konjunkturer for landbruget ikke vil holde i fremtiden. Skulle der komme en større nedgang, end ejendomspriserne forudsætter, vil vanskeligheder kunne melde sig for de ejere, for hvem jordrenteafgiftens gennemførelse medfører indtægtstab af større betydning, og dermed også for forrentningen af yderligt stående prioriteter i ejendommen. Det må imidlertid erindres, at både ejeren og panthaveren vil være sikret overfor en sådan nedgang i det omfang, hvori den medfører en nedgang i jordens forrentningsevne og i jordrenteafgiften på grundlag af de i 1950 ansatte grundværdier, hvad der må antages at være af væsentlig betydning for de større ejendomme, der i almindelighed må være mest udsatte for konjunkturbevægelser. Forholdet mellem salgspriser og forrentningsevne synes at vise, at denne erfaring gør sig stærkt gældende i handelen med netop disse ejendomme.

For de større villaejendomme synes det indtægtstab, reformen vil kunne medføre for ejerne, så begrænset i forhold til den indtægt, der må forudsættes, at det næppe kan antages at kunne få betydning for pant haverne end ikke i de meget få tilfælde, hvor den slags ejendomme er stærkt behæftede. Noget lignende gælder formentlig de forretningsejendomme, der overvejende benyttes af ejeren selv.

Derimod synes resultatet for de egentlige udlejningsejendomme og herunder navnlig også forretningsejendomme med høj grundværdi at tyde på, at jordrenteafgiften vanskeligt vil kunne bæres af ejeren, og at derfor også forrentningen af de yderste prioriteter vil komme i fare. Afgørende for ejerne af disse ejendomme og for panthaverne vil det være, om huslejen kan forhøjes ved gennemførelsen af jordrenteafgiften. Under normale forhold med et frit lejemarked ville dette ikke kunne finde

sted. Men huslejereguleringen, der har holdt huslejen nede i nærheden af førkrigsniveauet, medfører, at en forhøjelse nu er økonomisk mulig, og efter huslejeloven vil en forhøjelse med jordrenteafgiftens beløb være tilladt. Sker dette, vil ejerne af den slags ejendomme og deres panthavere i almindelighed ikke blive berørt af jordrenteafgiften i det omfang, bygningernes værdi forøges, hverken indtægtsmæssigt eller formuemæssigt eller i hvert fald kun i det omfang, ejeren selv benytter en del af ejendommen. For ejendomme, hvor grundværdien er større end bygningsværdien, vil en sådan forhøjelse dog næppe kunne give fuld dækning for jordrenteafgiften.

I det begrænsede omfang, hvori jordrenteafgiftens gennemførelse kan medføre risiko for panthaverne for de årlige prioritetsydelse, vil nedgangen i ejers formue i ejendommen også få betydning for selve lånets sikkerhed - efter omstændighederne på den måde, at det ikke vil lønne sig at overtage pantet — men iøvrigt vil nedgangen i ejers formue i ejendommen navnlig kunne tænkes at få betydning for panthaverne i tilfælde af ejerskifte. Den del af behæftelsen, der efter sin stilling i prioritetsrækken ved gennemførelsen af jordrenteafgiften rykker nær op imod eller udover ejendommens handelsværdi med fradrag af den jordrentepligtige grundværdi, vil - både i tilfælde af, at pantet bliver nødlidende m. h. t. betaling af renter og afdrag, og i tilfælde af ejerskifte - få forøget risiko for kapitaltab. Også de foranstående prioriteter vil få deres sikkerhed forrykket, men den direkte betydning heraf må antages at være ringe.

For den ældre prioritetsmasse vil den forøgelse af risikoen, der herved fremkommer, i almindelighed være mere end opvejet af den stigning i ejendomspriserne, der har fundet sted, og som har givet disse behæftelser en væsentlig større sikkerhed, end der regnedes med, da behæftelserne blev stiftet. Undersøger man, hvorledes forholdet i så henseende vil stille sig for ejendomme, der før krigen var behæftet helt op

til handelsværdien og forudsættes at have uændret behæftelse i 1950, finder man følgende:

	Anslået behæftelse i % af handelsv. 1950 ¹⁾ %	Grundværdi i % af handelsv. 1950 %	Behæftelse + grundv. i % af handelsv. 1950 %
<i>Hovedstaden:</i>			
Ren beb. m. 1 lejligh.	49,3	22,9	72,2
- - - 2 -	52,9	22,9	75,8
- - - 3 -	59,5	20,0	79,5
- - - 4 -			
og derover	76,9	15,4	92,3
Bl. beb. og forretning	78,1	24,4	102,5
<i>Provinsbyerne:</i>			
Ren beb. m. 1 lejligh.	44,1	13,2	57,3
- - - 2 -	49,0	13,3	62,3
- - - 3 -	54,7	14,1	68,8
- - - 4 -			
og derover	71,4	10,8	82,2
Bl. beb. og forretning	67,6	19,8	52,2
<i>Landkommunerne:</i>			
Bl. beb. og forretning	45,2	10,9	56,1
<i>Landejendomme:</i>			
<i>Gårde:</i>			
12 tdr. hrtk. og derover	40,3	33,1	73,4
4-12 tdr. hrtk.	46,7	30,2	76,9
2- 4 - - -	48,4	26,1	74,5
1- 2 - - -	49,1	22,5	71,6
<i>Landbrugshuse:</i>			
10 ha og derover...	45,9	18,8	74,7
3-10 ha	44,6	19,1	73,7
1- 3 -	36,7	15,5	52,2

¹⁾ Behæftelsen er forudsat at være lig ejendommens handelsværdi i 1938.

Denne oversigt viser, at for almindelige bebyggede ejendomme vil den ældre behæftelse selv efter jordrenteafgiftens gennemførelse i almindelighed have større sikkerhed, end den havde før krigen, selv om behæftelsen dengang var 100 % af handelsværdien.

Stigningen i ejendomspriserne har mere end opvejet den grundværdi, der bortfalder som sikkerhed ved jordrenteafgiftens gennemførelse.

Kun for gruppen af ejendomme med beboelse og forretning i hovedstaden har dette ikke fuldt ud været tilfældet.

Da oversigten kun giver gennemsnitstal med hensyn til grundværdiens andel af handelsværdien og ligeledes bygger på gennemsnitstal for stigningen i handelsværdien, vil det naturligvis ikke være udelukket, at der også indenfor de øvrige grupper — navnlig for udlejningsejendomme til ren beboelse i hovedstaden og provinsbyerne - kan findes ejendomme, hvor grundværdiens bortfald som sikkerhed for prioriteterne kan medføre, at en mindre del af den gamle behæftelse kommer til at ligge udenfor handelsværdien. Men det kan ikke antages at være tilfældet i noget betydeligt omfang, allerede fordi det kun har været et meget begrænset antal ejendomme, væsentligt landejendomme, der før krigen var behæftet helt op til handelsværdien.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at ved opgørelsen over landbrugets gældsforhold i 1937 havde et betydeligt antal ejere af landbrugsejendomme større gæld end panteværdien. Men panteværdien er her ejendomsskyldværdien med tillæg af den skatteansatte værdi af besætning og inventar, og gælden omfatter ikke blot prioritetsgæld, men også løs gæld. Da vurderingen til ejendomsskyld gennemgående lå noget - omend ikke meget - under handelsværdien og heller ikke var helt ligeligt ansat, og værdien af besætning og løsøre var ansat langt under handelsværdien, giver denne prioritetsopgørelse ikke grundlag for at antage, at landbrugsejendomme i større omfang var behæftet udover handelsværdien.

For de bymæssige ejendomme foreligger der ikke nogen senere samlet prioritetsopgørelse end den i 1926, hvis hovedresultater er givet i bilag 13 a. Opgørelsen omfattede ikke nogen optælling af ejendomme i bykommunerne efter gældsprocenten. I landkommunerne havde knap 10 % af beboelsesejendommene og godt 18 % af beboelses- og forretningsejendommene større prioritetsgæld end ejendomsskyldværdi.

I betragtning af, at vurderingen til ejendomsskyld i mange tilfælde har ligget under handelsværdien, kan det heller ikke

for disse ejendomme antages, at der i nævneværdigt omfang har kunnet foreligge behæftelse udover handelsværdien, selv ikke i 1926, hvor en stærk nedgang i ejendomspriserne efter den forudgående højkonjunktur med hertil svarende forøgelse af behæftelsen kan have været årsag til, at en del ejendomme var meget stærkt behæftede.

Det må antages, at der hverken for byejendomme eller for landbrugsejendomme har kunnet være behæftelse udover ejendommens handelsværdi i nævneværdigt omfang i slutningen af 30'erne, og at den ældre prioritetsmasse — med undtagelse af behæftelser i ejendomme uden bygninger eller med nærmest værdiløse bygninger og visse forretningsejendomme på meget dyre grunde - vil have større sikkerhed efter jordrenteafgiftens gennemførelse end den sikkerhed, der regnedes med ved lånets stiftelse.

Dette gælder imidlertid også en del af den senere tilkomne behæftelse, fordi en væsentlig del af stigningen i ejendomspriserne først er sket i den sidste del af pristigningsperioden. Det fremgår af oversigterne side 98, at for bymæssige ejendomme har stigningen i ejendomspriserne fra 1945-50 gennemsnitlig været større eller på det nærmeste lig med ejendommens grundværdi i 1950 for alle ejendomsgrupper undtagen de blandede beboelses- og forretningsejendomme i hovedstaden og provinsbyerne, hvor grundværdien udgør en forholdsvis betydelig del af ejendommens samlede handelsværdi.

Oversigten side 101 for landbrugsejendomme viser, at det samme var tilfældet for landbrugshuse, hvorimod gårdene har så betydelig en grundværdi, at den vejer stærkere end stigningen i ejendomsprisen fra 1945-50 og nærmere svarer til stigningen i ejendomsprisen fra 1943-50.

Det må herefter antages, at spørgsmålet om jordrenteafgiftens betydning for pant haverne -- set i forhold til pant havernes sikkerhed ved ydelsen af lånet - kun kan være af aktuell betydning for behæftelser i

bebyggede ejendomme optaget efter 1945 såvel for de mindre landbrugsejendomme som for byejendommene - bortset fra forretningsprægede ejendomme på dyr grund og saneringsmodne ejendomme - og for de større landbrugsejendomme for behæftelser optaget efter 1943, og at det indenfor denne ramme kun er af direkte betydning for de yderligt stående prioriteter, der navnlig må antages at være opstået som sælger- eller medarvingsprioriteter.

Det fremgår af oversigten s. 97 for byejendomme, at der ved salg i fri handel gennemsnitlig sker en meget betydelig forøgelse af behæftelsen, og tillige at behæftelsesprocenten - når grundværdien efter jordrenteafgiftens gennemførelse medregnes under behæftelsen - for de nylig solgte ejendomme kommer op på ret høje tal for udlejningsejendomme, beboelses- og forretningsejendomme og for større villaejendomme, og på samme måde viser oversigten s. 100 for landbrugsejendomme, at den tilsvarende behæftelsesprocent for de større landejendomme kommer forholdsvis højt op.

Ud fra disse gennemsnitstal må det antages, at der mellem de ejendomme, der har været i handelen i de senere år, vil være en del, hvor den ved salget fremkomne forøgelse af behæftelsen ikke kan finde fuld dækning i ejendommens handelsværdi efter priserne i 1950 efter fradrag af grundværdien.

For ejendomme, der enten er gået i arv eller solgt til nærmeste familie, vil tilsvarende forhold kunne fremkomme, men det synes kun at kunne være tilfældet i ringe udstrækning, fordi den pris, hvortil ejendommen overtages, sædvanlig ligger et godt stykke under, hvad der ville være normal pris i fri handel, og behæftelsen til medarvinger eller sælger begrænses tilsvarende.

For landbrugsejendomme, hvor en sammenligning af prisen er mulig på grundlag af de foreliggende statistiske opgørelser, viser familiesalgene fra 15 til 30 % lavere pris pr. td. hartkorn end salg i fri handel. Forskellen er stigende fra de små ejendom-

me op mod de større bøndergårde. For gårde over 12 tdr. hartkorn er forskellen snarest større end for de større bøndergårde. Denne forskel i prisansættelserne synes at være blevet forøget en del sammenlignet med forholdene før krigen, særlig for de større ejendomme. Det samme gjorde sig iøvrigt gældende efter forrige krig. Efter en undersøgelse foretaget af arvelovskommissionen var der i årene 1932—36 en forskel mellem prisen ved familieoverdragelse og salg i fri handel på 15-20 %, men i årene 1918-22 en forskel på 22-29 %.

Den siden 1950 stedfundne betydelige stigning i ejendomspriserne har for alle ejendomsgrupper bortset fra udlejningsejendomme givet en yderligere sikkerhedsmargin for de tidligere stiftede behæftelser, men om denne stigning er af varig karakter kan være tvivlsomt. For de bymæssige ejendomme har prisstigningen utvivlsomt nær sammenhæng med stigningen i byggeomkostningerne, der i den senere tid har vist nogen nedgang.

For landbrugsejendomme, hvor stigningen også i et vist omfang kan antages at skyldes stigende værdi af bygningerne, må en del af stigningen i handelspriserne dog sikkert skyldes, at jorden er steget i værdi, og denne del af stigningen **vil**, hvis den viser sig at være af varig natur, bundfælde sig i højere jordrentepligtig grundværdi.

Stigningen i ejendomspriserne i de sidste år må imidlertid også have medført, at en del af de i disse år solgte ejendomme har særlig høj behæftelse, der vil være usikkert stillet, navnlig hvis det viser sig, at stigningen i ejendomspriserne ikke er af varig karakter.

En særlig stilling indtager de beboelses- og forretningsejendomme, der er opført under de senere års høje prisniveau. Fra 1945 til 1950 er der kommet ca. 42.000 ejendomme til af denne art. Heraf er den overvejende del opført med statsstøtte, således at det i almindelighed er staten, der har sidste prioritet i ejendommen, og disse ejendomme er sædvanlig behæftet så stærkt,

at prioriteterne vil overstige ejendommens værdi med fradrag af den jordrentepligtige grundværdi. Ejendomme, der er opført uden statsstøtte overvejende villaejendomme og mindre beboelses- og forretningsejendomme, kan næppe antages at være behæftet væsentlig højere i forhold til værdien end de ældre ejendomme af samme art, der har været i handelen i disse år.

Noget lignende må antages at gælde for ejendomme - såvel beboelses- og forretningsejendomme som landbrugsejendomme - der i anledning af større bygningsforandringer har fået forøget behæftelse i disse år.

Foruden de ubebyggede ejendomme og ejendomme, hvor grundværdien udgør en særlig betydelig del af værdien herunder forretningsejendomme på særlig dyr grund, vil det altså navnlig være mellem de ejendomme, der har været i handelen efter 1945 - for de større landejendomme efter 1943 - og mellem de ejendomme, der er nybygget eller ombygget efter 1945, at der findes en del ejendomme, der er så stærkt behæftet, at ejendommens værdi ud over den jordrentepligtige grundværdi ikke kan give fuld dækning for prioriteterne, eller hvor de yderste prioriteter rykker så langt ud, at sikkerheden vil være væsentlig forringet.

Hvor mange ejendomme, det kan dreje sig om, foreligger ikke opgjort, men man kan dog til orientering nogenlunde afgrænse de grupper af ejendomme, indenfor hvilke de særlig højt prioriterede ejendomme findes.

For de udlejningsejendomme, der er huslejereguleret undergivet, vil stillingen være afhængig af, i hvilket omfang der bliver adgang til lejeforhøjelse.

Jordrenteafgiften kan tænkes gennemført uden adgang til lejeforhøjelse, således at jordrenteafgiften bæres alene af ejeren, ligesom tilfældet ville være under et frit lejemarked, hvor der ikke ville være mulighed for at få højere leje på grund af jordrenteafgiften.

En anden mulighed er, at der bliver ad-

gang til at forhøje lejen med jordrenteafgiftens beløb, medens huslejereguleringen iøvrigt bevares. Dette ville være i overensstemmelse med den gældende huslejelov.

Hvor forskellen mellem den opnåelige leje og den gældende leje er stor nok til at dække den fremtidige jordrenteafgift, ville lejerne komme til at bære jordrenteafgiften, medens den ikke ville berøre ejeren og hans pantekreditorer hverken indtægtsmæssigt eller formuemæssigt.

Endelig kan man tænke sig den mulighed, at lejen bliver helt fri - der synes, ganske uanset om jordrenteafgiften gennemføres eller ikke, at måtte regnes med en gradvis stigning i lejen op imod det frie markeds lejeniveau. Jordrenteafgiften ville i så fald kun virke som en delvis inddragelse af husleje-forhøjelsen overalt, hvor denne er større end jordrenteafgiften, og indskrænke den gevinst, ejeren ellers ville få.

Hvis der ikke gives adgang til leje-forhøjelse, vil der sikkert være en del ejendomme - også udover dem, der ved salg i de senere år er blevet stærkt behæftede - hvor bygningsværdien ikke helt kan dække de indestående prioriteter. Hvis der gives adgang til leje-forhøjelse med jordrenteafgiftens beløb, vil som tidligere nævnt de allerfleste ejere af den slags ejendomme - også dem, der har været i handelen i de senere år - få fuld dækning for jordrenteafgiften, og pantthaverne vil altså heller ikke få formindsket deres sikkerhed. Det vil kun være ejendomme, hvor en sådan leje-forhøjelse ikke lader sig gennemføre, der i et vist omfang kan være så stærkt prioriterede, at den yderste ende af behæftelsen ikke kan finde dækning indenfor bygningsværdien. Således må det antages at stille sig for en del forretningsejendomme på meget dyre grunde, hvor grundværdien udgør en betydelig del af ejendomsværdien.

Når der for den slags ejendomme ikke altid kan ventes dækning ved leje-forhøjelse, ligger det dels i, at lejen kan være kommet op til det, der kunne fås, hvis husleje-

reguleringen faldt helt bort, og dels i, at en del af en sådan leje-forhøjelse må antages at falde på grunden og derfor ved senere vurderinger finde udtryk i en højere grundværdi og jordrenteafgift, således at kun den del af leje-forhøjelsen, der kan tilregnes bygningerne, varigt kan komme ejeren til gode.

Regner man f. eks. med, at lejen, hvis huslejereguleringen faldt bort, højst kunne stige med 50 %, og at forhøjelsen for forretningsejendomme ville være procentvis lige stor for grundleje og bygningsleje, kan det skønnes, at der ved almindelig god bebyggelse i 5 etager i sædvanligt omfang i hovedstaden kun kan ventes fuld dækning for jordrenteafgiften af grundværdien op til 6-700 kr. pr. m² grundareal, en grænse, der vil være faldende med udnyttelsesgraden (etageareal i forhold til grundareal), i det hele således, at der ikke kan ventes dækning for jordrenteafgiften af den del af grundværdien, der ligger noget over 50 % af den nuværende ejendomsværdi.

Forretnings- og beboelsesejendomme, hvor grundværdien udgør mere end halvdelen af ejendomsværdien, findes kun sjældent i provinsbyerne og næsten kun, hvor bygningerne er meget ringe. I hovedstaden vil der være et større antal ejendomme på de bedste forretningsstrøg særlig i den indre by, hvor grundværdien er så høj, at den udgør mere end halvdelen af ejendommens værdi selv ved almindelig god bebyggelse, og hertil kommer en hel del ejendomme med mere forældede bygninger i de ældre kvarterer af den indre by, hvor en stor del af bebyggelsen er saneringsmoden, og hvor leje-forhøjelsen også vil være utilstrækkelig, så meget mere som ejendomme under en vis standard antagelig vil have vanskeligt ved at opnå den almindelige procentvise leje-forhøjelse. Hvor sådanne ejendomme er stærkt behæftede, vil der altså, selv om leje-forhøjelse tillades, kunne foreligge tilfælde, hvor ikke alene ejeren må regne med et formuetab, men hvor også de yderste prioriteter kan være truede.

Vender man sig fra udlejningsejendom-

me til de mindre beboelses- og forretnings- ejendomme bortset fra de med statsstøtte opførte ejendomme, vil det sikkert kun være imellem de siden 1945 omsatte ejendomme, at en del kan antages at være så stærkt behæftet, at de yderste prioriteter ikke vil have dækning i bygningsværdien. Der er dog også en del ejendomme, der i denne periode er behæftet med prioriteter i forbindelse med den almindelige kreditstramning (f. eks. som følge af deponeringsordningen).

Antallet af salg i fri handel af sådanne ejendomme er særdeles betydeligt. Den årlige omsætning kan anslås til gennemsnitlig ca. 6000 salg i byerne og ca. 12.000 i landkommunerne, altså i årene 1946-1953 ca. 48.000 salg i byerne og ca. 100.000 i landdistrikterne. En del af de omsatte ejendomme kan dog have været i handelen mere end een gang indenfor et så langt tidsrum.

En del af disse ejendomme er delvis udlejede og vil derfor, hvis lejeforhøjelse forudsættes, kunne få en del af jordrenteafgiften dækket ad denne vej.

Men iøvrigt viser udbetalingernes størrelse såvel som den gennemsnitlige behæftelse efter salget, at det i hvert fald kun kan være en meget begrænset del af disse ejendomme, der kan være så stærkt behæftet, at prioriteterne ikke kan finde dækning indenfor bygningsværdien, når der samtidig ses hen til, at grundværdien i almindelighed kun er en ringe del af ejendomsværdien for den slags ejendomme, og at der har været en betydelig stigning i handelsværdien indenfor perioden.

For landbrugshuse gælder noget lignende. Omsætningen i fri handel siden 1945 har været godt 40.000 salg, hvoraf et ikke ringe antal sikkert har været i handelen mere end een gang.

Da den gennemsnitlige kontante udbetaling og andet vederlag gennemgående har været ca. 50 % af købesummen, og da grundværdien kun udgør 15-20 % af handelsværdien, og der yderligere er sket en betydelig stigning i handelsværdien i årenes

løb, kan man også for landbrugshuse gå ud fra, at det af de solgte ejendomme kun kan være et begrænset antal, hvor der ikke er fuld dækning for prioriteterne indenfor værdien af bygninger, besætning og inventar.

For gårdenes vedkommende, hvor den ansatte grundværdi udgjorde 23-33 % af handelsværdien med besætning og inventar i 1950, har omsætningen i fri handel siden 1943 omfattet ca. 26.000 salg, hvoraf en del er gentagne salg af samme ejendom. Den gennemsnitlige kontante udbetaling og andet vederlag har ligget omkring 50 %, og trods den ret høje grundværdi må det antages, at kun et begrænset antal af disse ejendomme kan være så stærkt behæftet efter købet, at prioriteterne ikke har fuld dækning i værdien af bygninger, besætning og inventar, så meget mere som der også for disse ejendomme er sket en ret stærk stigning i årenes løb. Men det må antages, at de ejendomme, hvor behæftelsen ikke kan finde fuld dækning efter jordrenteafgiftens gennemførelse, navnlig vil findes mellem de større ejendomme.

Alt i alt må det herefter antages, at det udover de ubebyggede ejendomme og de i de senere år nybyggede ejendomme er et forholdsvis begrænset antal ejendomme, der er så stærkt behæftet, eller hvor der er så ringe værdier udover den jordrentepligtige grundværdi, at de yderste prioriteter ikke kan finde dækning efter jordrenteafgiftens gennemførelse, men at disse ejendomme værdimæssigt vejer en hel del stærkere til end efter antallet, fordi det navnlig vil være hovedstadens større forretningsejendomme og indenfor landbruget de største landbrugsejendomme, hvor grundværdien er en så betydelig del af ejendommens samlede værdi, at en behæftelse udover det normale vanskelig vil kunne finde dækning.

Der er her kun set på den tabsrisiko, der kan gøre sig gældende for de yderste prioriteter i stærkt behæftede ejendomme, men det må også overvejes, hvilken betydning jordrenteafgiften kan antages at have for de panthavere, der ikke vil være udsat for

direkte tabsrisiko, men dog får deres sikkerhed forringet, hvis jordrenteafgiften gennemføres uden særlige lempelsesforanstaltninger.

Ved gennemførelsen af jordrenteafgiften begrænses de indestående prioriteters sikkerhed til værdien af bygninger, forbedringer, inventar og besætning ikke blot for de yderste prioriteter, der i et vist omfang kan komme til at ligge udenfor eller nær op til pantets værdi efter prisforholdene i 1950, men også for prioriteter, der under disse prisforhold har fuld sikkerhed. Selv om risikoen for nedgang i grundværdien fremtidig er dækket af jordrenteafgiften, vil risikoen for nedgang i værdien af bygninger m. v. fortsat være til stede i samme omfang som før.

Det spørgsmål må derfor rejse sig, om denne formindskelse af sikkerheden må antages at ville medføre en nedgang i pantefordringernes værdi, herunder navnlig nedgang i kursen på kreditforeningsobligationer. I denne forbindelse tænkes der ikke på det almindelige renteniveau, men kun på, hvilken betydning begrænsningen af sikkerheden kan have for vurderingen af kreditforeningsobligationer i forhold til andre former for pengeanbringelse under hensyn til forskellen i risiko, og om forholdet i så henseende kan tænkes at stille sig forskelligt for forskellige kreditforeninger. Spørgsmålet kan kun have praktisk betydning i det omfang, gennemførelsen af jordrenteafgiften sker som en almindelig skattereform uden særlige skattelempelser eller anden kompensation for ejerne, og dets betydning formindskes væsentligt, hvis gennemførelsen sker gradvis under den normale afdragsperiode for kreditforeningsgælden eller i forbindelse med en vis afløsning til ejerne.

Tænker man sig en forholdsvis hurtig gennemførelse, må det afgørende være, dels om det ved selve gennemførelsen kan tænkes, at kreditforeningslån bliver nødlidende i et sådant omfang, at det kan påvirke obligationskøbernes bedømmelse af sikkerheden, dels om der på længere sigt ved, at

grundværdien er gået ud af pantet, kan antages at være sket en så stærk forøgelse af risikoen, at det vil påvirke bedømmelsen.

Det første må anses for usandsynligt. Selv om der i et begrænset omfang er givet lån i ejendomme, hvor grundværdien er den væsentligste del af værdien, må dette være en så forholdsvis sjælden foreteelse, at det set i forhold til den samlede masse af kreditforeningslån kun kan være af forsvindende betydning, og på grund af det solidariske ansvar kan en begrænset risiko af denne art ikke antages mærkbart at påvirke obligationskøbernes bedømmelse af sikkerheden.

Om den generelle formindskelse af sikkerheden for de prioriteter, der findes ved gennemførelsen af jordrenteafgiften, vil føre til en lavere vurdering af kreditforeningsobligationer, må være afhængig af, om sikkerheden bliver så stærkt begrænset, at den ikke anses for tilstrækkelig overfor en mulig nedgang i ejendomspriserne. Indenfor denne grænse vil en ændring i sikkerheden formentlig være uden praktisk betydning.

Efter den stigning, der er sket i ejendomspriserne, ligger hele den ældre bestand af førsteprioriteter langt indenfor den legale lånegrænse for alle ejendomsgrupper undtagen for udlejningsejendomme, som kun i meget begrænset omfang er fulgt med i prisstigningen, men hvor til gengæld muligheden for at dække jordrenteafgiften ved lejeforhøjelse er til stede. Da kreditforeningernes låneudmåling er blevet udvidet - for landbrugsejendomme som foran nævnt med 45-50 % i forhold til før krigen og for andre ejendomme formentlig i mindst samme omfang — og denne låneudmåling, der også ligger betydeligt indenfor den legale lånegrænse, ikke blot af kreditforeningerne anses for fuldt forsvarlig, men almindelig regnes for at være på den absolut sikre side overfor en mulig kommende nedgang i ejendomspriserne, synes det på forhånd givet, at en betydelig begrænsning af sikkerheden for den ældre prioritetsmasse kan

ske, uden at dette kan tænkes at få væsentlig betydning for kurserne på kreditfor- eningsobligationerne.

Noget anderledes må det stille sig for de nyere lån, hvor sikkerheden forrykkes for lån, der er indtil 50 % større end efter låneudmålingen før krigen.

Til belysning af stillingen for sådanne lån skal efter indenrigs- og boligministeriets tilsynsberetning om kredit- og hypotekfor- eningernes virksomhed anføres oplysninger om restgæld i % af købesum ved ejerskifter i 1950/51 for ejendomme, hvori der er ydet lån indenfor de sidste 5 år før ejer- skiftet, og hertil svarende oplysninger for 1952/53 hentet fra kreditforeningernes be- retninger.

<i>Restgæld i % af købesum</i>		1950/51	1952/53
		%	%
<i>Beboelses- og forretningsejendomme.</i>			
Under Østifternes			
Kreditforening:			
København og Frederiksberg	34,8	} 30,8	} 25,3
Gentofte	28,3		
Købstæderne	31,4		
Landdistrikterne ¹⁾	26,0		
Jylland:			
Købstæderne:			
Under Ny jyske Købstadskreditf.	34,5	} 30,1	} 31,7
– Jyske Husmandskreditf...	33,9		
Landdistrikterne:			
Under Jyske Husmandskreditf....	31,4		

¹⁾ For ca. 71 %'s vedkommende Københavns amt.

For salgene i 1952/53 er restgælden i % af købesummen noget lavere end i 1951/52, hvad der må skyldes, at låneud- målingen ikke er forøget i samme forhold som ejendomspriserne i de senere år.

Om grundværdien i 1950 for disse ejen- domme foreligger der ikke oplysning, men forudsætter man, at den højt regnet kan andrage i gennemsnit 20–25 % i hoved- staden, ca. 20 % i provinsbyerne og 10– 15 % i landdistrikterne, vil det ses, at disse lån efter jordrenteafgiftens gennemførelse og med grundværdien regnet som en for- anstående prioritet stadig vil ligge inden-

for den legale lånegrænse og svare til 35–45 % af bygningernes værdi.

Sandsynligheden for, at bygningerne skulle komme ud for en så stærk nedgang i værdi, at dette kunne antages at komme til at berøre sådanne lån, synes meget ringe, navnlig også efter den yderligere stigning i byggeomkostningerne og bygningsværdien, der er foregået efter 1950.

Det skal dog bemærkes, at kreditforenin- ger, der i særlig stort omfang giver lån i hovedstadens udlejningsejendomme, for hvilke låneniveauet synes at ligge noget højere i forhold til de nuværende handels- værdier, end de ovenanførte tal giver ud- tryk for, vil få en større ændring i sikker- heden for ejendomme med høj grund- værdi i forhold til ejendomsværdien, og for så vidt den slags ejendomme udgør en større del af disse foreningers panter, er det muligt, at dette forhold kan påvirke obliga- tionskøbernes vurdering af foreningernes obligationer.

For landbrugsejendomme skal efter sam- me kilde anføres følgende oplysninger, der også kun omfatter ejendomme, hvor lån er ydet indenfor de sidste fem år før ejer- skiftet.

<i>Restgæld i % af købesum</i>		1950/51	1952/53
		%	%
Øerne:			
Under Østifternes Kreditforening	27,4	27,6	
Jylland:			
Under Jyske Husmandskredit- forening	28,7	26,5	

For husmandsbrugene, hvor grundvær- dien andrager 15–20 % af handelsvær- dien, vil herefter kreditforeningslånene med grundværdien regnet som foranstående prioritet komme til at ligge indenfor 44– 49 % af handelsværdien og indenfor 34– 36 % af ejendommens værdi med besæt- ning og inventar efter fradrag af grundvær- dien.

For gårdenes vedkommende andrager grundværdien fra 22,5 til 33,1 % af han- delsværdien, således at kreditforeningslån til de 27,4 % af handelsværdien vil kom-

me til gennemsnitlig at ligge indenfor 50-60,5 % af handelsværdien og indenfor 36-41 % af ejendommens værdi med besætning og inventar efter fradrag af grundværdien.

Den legale lånegrænse for landbrugs-ejendomme er for husmandskreditforeningerne 60 % af den faste ejendoms værdi ligesom for ikke-landbrugsejendomme, og for de øvrige kreditforeninger, der ved låneudmålingen kan medtage besætning og inventar med indtil 10 % af den faste ejendoms værdi, bliver den legale lånegrænse 66 % af den faste ejendoms værdi.

Da løsørets værdi repræsenterer en ret betydelig del af handelsværdien i 1950, henholdsvis 33 % for gårde og 35 % for huse, vil kreditforeningslånene, når grundværdien betragtes som en foranstående prioritet, overskride den hidtil gældende legale lånegrænse, idet de med grundværdien som foranstående prioritet for husmandsbrug vil udgøre fra godt 67 % til godt 75 % af den faste ejendoms værdi og for gårde fra godt 75 % til 90 %.

Stiller man lånene i husmandsbrugene i forhold alene til bygningsværdierne, vil kreditforeningslånene i husmandskreditforeningerne udgøre fra ca. 57 % til ca. 64 % af disse. Og hvis man iøvrigt regner med bygningsværdierne med tillæg af 10 % af den faste ejendoms værdi for besætning og inventar, vil kreditforeningslånene for husmandsbrug ligge mellem 50-56 % og for gårde mellem 53-68 % af denne værdi.

De her givne oplysninger både for landejendomme og for andre ejendomme angår lån, der er ydet i de sidste fem år før salgsåret 1950/51. Antagelig er låneniveauet i 1950/51 og de følgende år noget højere end gennemsnittet for den forudgående femårsperiode, idet man vel i et vist omfang har fulgt den stedfundne prisstigning.

I forhold til taksationssummerne, der måske kan antages nogenlunde at følge bevægelsen i ejendomspriserne, var de i 1950/51 og 1952/53 bevilgede lån med foranstående behæftelse i de kreditforeninger, hvis beretninger indeholder oplysning herom, følgende:

	Landbrugsejendomme		Andre ejendomme	
	1950/51	1952/53	1950/51	1952/53
	%		%	
Østifternes kreditforening:				
København.....	—	—	43,3	41,7
Købstæder.....	—	—	33,8	31,8
Landkommuner.....	—	—	35,7	28,8
Huse.....	28,7	25,9	—	—
Gårde.....	34,8	35,2	—	—
Østifternes landkreditkasse.....	32,5	29,4	—	—
Fyns kreditforening.....	31,5	28,4	33,7	29,3
Husejernes kreditkasse.....	—	—	—	43,2
Sønderjyllands kreditforening.....	37,6	35,8	35,2	29,3
Kreditforeningen af grundejere i Jylland.....	—	—	33,5	30,3
Østifternes husmandskreditforening.....	(35,9)	31,7	37,4	33,7

() Uden besætning og inventar.

Disse procenttal ligger for 1950/51 som venteligt noget højere end gennemsnittet for det forudgående femår i forhold til salgspriserne i 1950/51. Nedgangen i belåningsprocenten fra 1950/51 til 1952/53 må tages som udtryk for, at låneudmålingen i hvert fald ikke i fuld udstrækning har fulgt stigningen i taksationssummerne i disse år.

Selv om kreditforeningslånene ved jordrenteafgiften er sikret mod værdinedgang af jorden, må det formentlig være tvivlsomt, om jordrenteafgiften ikke vil medføre en så stærk begrænsning af sikkerheden for de lån, der er ydet efter den forhøjede låneudmåling, at det vil kunne øve indflydelse på obligationskøbernes vurdering af kreditfor-

eningsobligationer, navnlig i de åbne serier i landkreditforeningerne, sammenlignet særlig med statsobligationer og mulig også i sammenligning med kreditforeningsobligationer i foreninger, der udelukkende eller overvejende giver lån i byejendomme.

Husmandskreditforeningerne må dog på dette punkt indtage en særstilling, idet statsgarantien for disse obligationer må antages at værne mod kursfald.

For de førsteprioritetslån, der er ydet af andre end kreditforeningerne, må virkningerne af, at grundværdien går ud af pantet, være af samme art og omfang som for tilsvarende kreditforeningslån. For de sekundære lån må virkningerne af, at sikkerheden indskrænkes, være desto større, jo yderligere lånet står.

Den nedgang i ejers formue i ejendommen, som gennemførelse af jordrenteafgiften uden særlige lempelsesforanstaltninger vil medføre, vil altså for visse panthavere medføre, at der ikke vil være fuld dækning for deres lån i ejendommens værdi efter fra- drag af grundværdien og de foranstående behæftelser, og at de derfor vil stå i fare for tab i tilfælde af realisation af ejendommen, medens en noget videre kreds af panthavere må antages at få deres sikkerhed overfor den almindelige risiko, som långivere må regne med, formindsket i et sådant omfang, at det vil øve indflydelse på værdien af deres pantebreve.

Efter at jordrenteafgiften er gennemført, og grundværdien derved er gået ud af omsætningen, må det lånebehov, der knytter sig til omsætningen af fast ejendom, være begrænset tilsvarende, og nye lån vil kun kunne optages mod sikkerhed i værdien af bygninger, forbedringer og ejendommens tilbehør af maskiner, redskaber og besætning.

Om disse lån kan ventes ydet i samme omfang og på samme vilkår med hensyn til rente, afdrag m. v. som før gennemførelsen af jordrenteafgiften, må, hvis det almindelige renteniveau i samfundet forudsættes uforandret, alene bero på, om långiverens risiko for nedgang i pantets værdi er blevet ændret.

Det må forudsættes, at den almindelige risiko for nedgang i en ejendoms værdi vil være uforandret, og den eneste ændring, der vil være sket for de lån, der fremtidig ydes, vil da være, at der i stedet for et foranstående fast lån til samme beløb som grundværdien og på de sædvanlige vilkår med hensyn til forrentning, afdrag og indfrielse nu er kommet en årlig afgift, der svarer til 4 % rente af grundværdien, og som stiger eller falder med grundværdien, men uden at der hertil knytter sig forpligtelser til eller mulighed for, at ejerne kommer til at stå overfor krav om betaling af den kapitalværdi, der svarer til jordrenteafgiften, ligesom der ikke udover de 4 % af grundværdien vil være ydelser til afdrag, reservefondsbidrag o. l.

Denne ændring synes i almindelighed at måtte betyde større sikkerhed for långiveren, fordi han er blevet fri for enhver risiko, der knytter sig til nedgang i grundværdien, medens risikoen for nedgang i ejendommens værdi som følge af, at bygninger m. v. forringes eller af andre grunde går ned i værdi, er den samme som før. Kun den mulighed, der under særlige forhold kan få betydning - at der samtidig med, at bygninger m. v. går ned i værdi, kan ske en stigning i grundens værdi - kan forøge panthavers risiko.

Det må naturligvis herved forudsættes, at grundvurderingen altid svarer til jordens virkelige værdi og følger denne med tilstrækkelig hyppige vurderinger. Fra kreditforeningsside er der ytret frygt for, at grundvurderingen under fuld grundskyld vil rumme en fare for for høje ansættelser, hvad der for långiverne ville betyde en forøget usikkerhed af særlig karakter. Således som vurderingsarbejdet og vurderingsmyndighederne her i landet er organiseret og af lovgivningsmagten indstillet på at følge handelsværdien, må en sådan frygt betegnes som ubegrundet. Vurderingernes overensstemmelse med den almindelige værdibestemmelse synes sikret både ved, at selve vurderingsarbejdet udføres af lokalkendte kommune valgte mænd, der overvejende

selv vil være ejendomsbesiddere, og ved, at vurderingsresultaterne fremlægges for offentligheden på en sådan måde, at indgående sammenligning, kontrol og bedømmelse er mulig, og endelig ved ejerens klageret og ved, at besværinger over for høj vurdering eller ulighed i ansættelserne af enhver interesseret kan fremføres overfor de kontrollerende myndigheder, der af folketing og regering er sat til at overvåge vurderingsarbejdets tilrettelæggelse og ensartede gennemførelse, og som yder de lokale vurderingsmyndigheder teknisk hjælp og sagkyndig bistand, hvor dette er ønskeligt eller nødvendigt.

Det ville muligt føles som en betryggelse for panthaverne og for vurderingsarbejdet formentlig kun være gavnligt, om både panthavere og lejere ligesom ejeren fik adgang til at indgive klage over ansættelsen såvel af grundværdien som af ejendomsskyldværdien for den ejendom, de er interesseret i.

Den demokratiske opbygning af vurderingsmyndighederne og den videst mulige offentlige kontrol med vurderingsresultaterne må betragtes som en væsentlig forudsætning både for arbejdets rette udførelse og for den almindelige tillid til dets resultater, men er også en garanti for, at de ufuldkommenheder, som al vurdering efter sin natur er behæftet med, ikke vil kunne overskride vurderingsskønnets naturlige ramme. Det må antages - også efter de hidtidige erfaringer - at vurderingen under denne organisationsform snarere står i fare for at blive noget for lav end noget for høj, og at den i hvert fald altid vil være præget af en vis forsigtighed, således at långivere, der yder deres lån på grundlag af en bedømmelse af værdien af bygninger og eventuelt ejendomstilbehør, vil have fuld sikkerhed for, at disse værdier ikke angribes ved for høje ansættelser af grundværdien.

Den interesse, som panthavere sammen med ejerne må have i, at vurderingen i tilfælde af nedgang i grundværdien føres å jour tilstrækkelig hurtigt, vil være værnet ved fastsættelse af tilstrækkelig korte perio-

der mellem de almindelige vurderinger og ved den almindelige adgang til at begære omvurdering indenfor vurderingsperioden. For landbrugsejendomme kunne en eventuel konjunktur regulering af jordrenteafgiften indenfor vurderingsperioden yderligere tjene hertil.

Når staten gennem jordrenteafgiften har taget den risiko, der knytter sig til eventuel nedgang i grundværdien, og sikkerheden for lån i den øvrige del af ejendomsværdien derved er forøget, synes resultatet at måtte være, at disse lån skulle kunne ydes på noget billigere vilkår og i noget større omfang, end hvis lånet måtte ydes efter et foranstående almindeligt lån på størrelse med grundværdien, særlig også under hensyn til, at der ikke er nogen foranstående prioritet, der kan forfalde til udbetaling.

Den omstændighed, at de normale ydelser til afdrag, reservefondsbidrag o. l. af et sådant foranstående lån bortfalder, må yderligere give mulighed for at udvide belåning af bygninger m. v. mod en noget hurtigere amortisation, uden at låntagerens samlede ydelser kommer op over det, der under de nuværende forhold må regnes med for et tilsvarende placeret lån.

Der er her tale om tendenser og muligheder, hvis betydning det vil være vanskeligt på forhånd at bedømme nærmere. Men betydningen synes at måtte være desto større, jo større grundværdien er i forhold til de øvrige ejendomsværdier. Erfaringen viser, at fald i grundværdien har kunnet forekomme over længere tidsrum og i betydeligt omfang for landbrugsejendomme, uden at byggeomkostninger og bygningsværdier har haft en tilsvarende nedgang. I det hele må det vel antages, at en varigere nedgang i landbrugets indtjeningssevne, alt andet lige må bundfælde sig i lavere grundværdier, men ikke kan nedsætte værdien af de bygninger og driftsmidler, der er nødvendige.

Lokale fald i grundværdien kan forekomme såvel for landbrugsejendomme som for andre ejendomme både med og uden samtidigt fald i bygningsværdierne. Muligheden for sådanne mere lokale fald i grundværdien

må formodes at betyde mest, hvor grundværdien er høj.

For så vidt det må erkendes, at lån i fast ejendom efter jordrenteafgiftens gennemførelse vil være sikrere end lån med foranstående behæftelse til samme beløb som grundværdien, kunne dette give anledning til en udvidelse af den legale grænse for almindelige førsteprioritetslån fra kreditforeninger og sparekasser m. v.

Da forholdene imidlertid har udviklet sig således, at den faktiske grænse for disse lån for tiden ligger betydeligt lavere end den legale lånegrænse, således at der er mulighed for at yde betydelig større lån indenfor denne grænse, kan der næppe være tilstrækkelig anledning til at gå nærmere ind i en overvejelse af dette spørgsmål så lidt som spørgsmålet om, hvorvidt en sådan lånegrænse efter gennemførelse af jordrenteafgiften mulig burde ansættes i forhold til eiendomsværdien efter fradrag af grund-

værdien i stedet for fortsat at beregnes i forhold til ejendommens samlede værdi.

HUSLEJEN UNDER FULD GRUNDSKYLD.

Der er ovenfor side 89 givet en oversigt over jordrenteafgiftens størrelse i procent af lejeindtægten, hvoraf det fremgår, at for udlejningsejendomme med beboelse og forretning i København vil 4 % af grundværdien i 1950 andrage 8-20 % af lejeindtægten og i provinsbyerne 6-16 % stigende med forretningsintensiteten. I de større stationsbyer og i landkommunerne udgør jordrenten en noget mindre andel af huslejen.

På grundlag af Statistisk tabelværk over vurderingen til grundskyld og ejendoms-skyld ved 10. alm. vurdering pr. 1. oktober 1950 kan man foretage følgende sammenstilling af lejeværdi, grundværdi og jordrente i procent af lejeværdi.

	Lejeværdi mill. kr.	Grundværdi mill. kr.	4 % jordrente	
			ialt 1000 kr.	i % af leje %
<i>Hovedstaden:</i>				
1 lejlighed	38,4	272,1	10.884	28,3
2 lejligheder	13,0	75,8	3.032	23,3
3 -	5,2	19,0	760	14,6
4 - og derover	77,3	150,4	6.016	7,8
Beboelseslejligheder i forretningsejendomme	164,4	349,3	13.972	8,5
Forretnings- og kontorlokaler	121,8	579,7	23.188	19,0
Fabrikker, hoteller, lagerlokaler m. v.	115,0	316,6	12.664	11,0
Ialt hovedstaden	535,1	1.762,9	70.516	13,2
<i>Provinsbyerne:</i>				
1 lejlighed	43,7	191,4	7.656	17,5
2 lejligheder	36,2	123,3	4.932	13,6
3 -	9,6	26,4	1.056	11,0
4 - og derover	56,4	90,7	3.628	6,4
Beboelseslejligheder i forretningsejendomme m. v. ...	73,2	128,1	5.124	7,0
Forretnings- og kontorlokaler	81,5	333,6	13.344	16,4
Fabrikker, hoteller, lagerlokaler m. v.	100,0	270,8	10.832	10,8
Ialt provinsbyer	400,6	11.64,3	46.572	11,6
<i>Landdistrikterne:</i>				
Beboelseslejligheder	200,3	512,0	20.480	10,2
Beboelses- og forretningsejendomme	88,9	137,6	5.504	6,2
Fabrikker, mejerier m. v.	43,9	60,8	2.432	5,5
Ialt landdistrikter	333,1	710,4	28.416	8,5
Ialt hele landet	1.268,8	3.637,6	145.504	11,5

Det bemærkes, at der ikke foreligger fuldstændige oplysninger om lejeværdien af fabrikker, hoteller, mejerier m. v., ligesom lejeværdien af villaer er skønnet (ca. 5 % af ejendomsskyldværdien).

For de to i tabellen nævnte grupper af beboelseslejligheder i forretningsejendomme og forretnings- og kontorlokaler findes kun en samlet opgørelse af vurderingssum og grundværdi. For hovedstadens vedkommende andrager den samlede grundværdi 929 mill. kr. for de to grupper under eet. Den i tabellen anførte fordeling af grundværdien på beboelseslejligheder og forretningslokaler er skønsmæssig beregnet på følgende måde. For de rene beboelsesejendomme i hovedstaden andrager jordrenten 7,8 % af lejen. Under hensyn til, at beboelseslejlighederne i forretningsejendommene sædvanligt har en mere central beliggenhed end de rene beboelsesejendomme, har man anslået jordrenten til 8,5 % af lejeværdien og på grundlag heraf beregnet disse beboelseslejligheds grundværdi til 349,3 mill. kr. og forretningslokalernes grundværdi 1268,8 mill. kr. Heroverfor står en grundværdien for de blandede beboelses- og forretningsejendomme fordelt efter samme retningslinie med 128,1 mill. kr. grundværdi på beboelsesarealet og 336,6 mill. kr. på forretningsarealet. Ifølge foranstående oversigt andrager den samlede årlige lejeværdi 1268,8 mill. kr. Heroverfor står en samlet grundværdi på 3637,6 mill. kr., og 4 % jordrente heraf andrager 145,5 mill. kr. svarende til gennemsnitlig 11,5 % af lejeværdien, men det ses, at jordrenten er varierende fra gennemsnitlig 6,2 % af lejeværdien for beboelses- og forretningsejendomme i landdistrikterne til 19 % i gennemsnit for forretningsejendomme i hovedstadsområdet; indenfor hver af grupperne vil der imidlertid forekomme betydelige udsving fra gruppens gennemsnit. Således vil der navnlig i visse landkommuner forekomme ejendomme, hvor der er en meget lav grundværdi i forhold til bygningsværdien, og omvendt vil der i andre navnlig bymæssigt bebyggede kommuner eller for-

stæder findes ejendomme, hvor der er en høj grundværdi i forhold til bygningsværdien. Indenfor gruppen forretningsejendomme i hovedstadsområdet findes formentlig den største spredning fra gennemsnittet, og man har til belysning heraf i nedenstående tabel anført en beregning af jordrenten i procent af lejeindtægten i Børsens skyldkreds - den centrale bydel indenfor hovedstadsområdet:

	Leje 1000 kr.	Grundværdi 1000 kr.	4 % jordrente Ialt % af leje	
			1000 kr.	%
Beboelseslejligheder	5.727	1.216	48,6	8,5
Forretnings- og kontorlokaler	36.328	232.581	9.303,2	25,6
Ialt ...	42.055	233.797	9.351,8	22,2

Det vil heraf ses, at for forretningslokalerne i den centrale bydel andrager 4 % jordrente i gennemsnit 25,6 % af lejen.

På tidspunktet for vurderingen pr. 1. oktober 1950 fandtes der ca. 1.100.000 boliger, hvoraf knap halvdelen er udlejningslejligheder; hertil kommer landbrugets stuehuse, der andrager godt 200.000 boliger.

Hovedinteressen knytter sig i denne forbindelse til de udlejede lejligheder og den grundværdi, der beslægtedes af disse lejligheder. For hovedstadens og provinsbyernes vedkommende kan man gå ud fra, at eenfamiliehuse benyttes af ejeren. For tofamiliehuse skønnes ca. to trediedele af ejendommen og for trefamiliehuse en trediedel af ejendommen benyttet af ejeren. I landdistrikterne kan man for de øvrige ejendomme skønsmæssigt regne med, at to trediedele af de ejendomsværdier, der knytter sig til såvel beboelsesejendomme som de blandede beboelses- og forretningsejendomme, falder på den del af ejendommen, der benyttes af ejeren.

Den grundværdi, der falder på de af ejeren benyttede lokaliteter i de her nævnte ejendomsgrupper, kan herefter skønsmæssigt opgøres således:

	Leje mill. kr.	Grundværdi mill. kr.
<i>Hovedstaden:</i>		
I 1-familieshuse	38,4	272,1
I 2- —	8,7	50,6
I 3- —	1,7	6,3
I større beboelsesejend. (3.000 lejligheder)	3,6	6,5
I andelslejligheder (23.000 lej- ligheder)	23,0	34,0
Forretnings- og kontorlokaler...	40,4	144,9
<i>Provinsbyerne:</i>		
I 1-familieshuse	43,7	191,4
I 2- —	24,1	82,2
I 3- —	3,2	8,8
I større beboelsesejend. (8.000 lejligheder)	5,6	10,0
I andelslejligheder (28.000 lej- ligheder)	19,6	24,0
Forretnings- og kontorlokaler...	27,2	111,2
<i>Landdistrikterne:</i>		
Beboelseslejligheder	133,5	341,3
Beboelses- og forretningsejend. .	59,3	91,7
Ialt i den af ejer benyttede del af ejendommen	432,0	1.375,0
Ialt i den udlejede del af ejendommen	571,9	1.615,4
Ialt ...	1.003,9	2.990,4

De gældende bestemmelser om huslejestop har modvirket den almindelige prisstigning på fast ejendom både for bygningernes og jordens vedkommende, men da huslejestoppet ikke har gjort sig ensartet gældende overfor alle ejendomsgrupperne, har dette medført en uensartet prisudvikling for de forskellige ejendomstyper.

For de rene beboelsesejendomme har der kun været en uvæsentlig lejestigning – ca. 9 % i tiden fra 1940 til 1950. For blandede beboelses- og forretningsejendomme har der været en noget stærkere lejestigning dels som følge af, at der er truffet en del frivillige aftaler om forhøjelse af lejen for forretningslokaler, dels som følge af, at der har været en særlig lejestigning for de forretningsejendomme, der har været handlet mere eller mindre frigjort for lejemål på salgstidspunktet. For parcelhuse, der anvendes til beboelse for ejeren alene, eller hvor der kun findes en enkelt lejlighed

udover ejerens egen lejlighed, har der været en stærk prisstigning, hvilket for de sidste års købere har medført en øget lejeudgift for ejeren igennem forrentningen af den højere købesum og de større ejendomsskatter.

Den stedfundne lejestigning for udlejede lejligheder har været væsentlig mindre end stigningen i befolkningens indtægter og væsentlig mindre end byggeprisindeksets stigning. Det kan således anføres, at udgifterne til husleje i en gennemsnitslejlighed før krigen for en ufaglært arbejder med fuld beskæftigelse i 1939 udgjorde 17 % af årsindtægten efter fradrag af betalte personlige skatter i hovedstaden og 14 % i provinsbyerne. I 1951 udgjorde de tilsvarende tal for den samme lejlighed henholdsvis 9% og 7 %. Lejeniveauet for lejligheder opført efter 1940 har vist en stærkt stigende tendens, navnlig i den anden halvdel af 1940'erne, både som følge af stigningen i opførelsesomkostningerne og som følge af lejeforhøjelser, idet den ældre huslejelov kun i begrænset omfang var gældende for ejendomme opført efter 1940. Lejen i nyt etagebyggeri, der opføres med statsstøtte, lå i 1950 ca. 75 % over 1939-niveauet og i ustøttet byggeri godt 100 % over førkrigsniveauet.

Såfremt ejendommen ikke eller kun i stærkt begrænset omfang har været underkastet huslejelovens bestemmelser, må lejen antages at være kommet op i et niveau, der nærmer sig til et frit lejemarkeds lejeniveau. Dette gælder navnlig lejeværdien for eenfamiliehuse og fabrikker og i et vist omfang for tofamiliehuse. Endvidere gælder det i et vist omfang tillige for et ret betydeligt antal mindre udlejningsejendomme i landdistrikterne og visse bymæssige bebyggelser, hvor huslejelovens bestemmelser ikke har været håndhævet i samme omfang som i købstæderne. Da huslejestoppet ikke direkte har berørt de nævnte ejendomme, har handelspriserne i alt væsentligt været bestemt af genanskaffelsesprisen. Ved vurderingen til grundskyld og ejendomsskyld er vurderingsniveauet for de frie ejendomme derfor

højere end for de af huslejereguleringen bundne ejendomme.

Gennemførelsen af fuld grundskyld vil have forskellig virkning for de forskellige ejendomme afhængig dels af omfanget af huslejestoppets hidtidige indvirkning på ejendommens handelsværdi, dels af tidspunktet for ejendommens opførelse og dels endelig af den enkelte ejendoms særlige forhold herunder navnlig forholdet mellem grundværdi og bygningsværdi.

For de ejendomme, der ikke eller kun i ringe omfang har været berørt af huslejestoppet, må det derfor antages, at indførelsen af fuld grundskyld vil give sig udtryk dels i en formuenedgang for ejeren svarende til jordværdien dels i en udgiftsforøgelse, der dog helt eller delvis kan blive opvejet af den skattelettelse, som forudsættes at ledsage jordrenteafgiftens gennemførelse.

For de før 1940 opførte udlejningsejendomme lå lejeniveauet for boliger i 1950 ca. 30-35 % under lejeniveauet for det i 1950 opførte byggeri med statsstøtte, der navnlig har fundet sted i yderdistrikterne. Huslejeniveauet i det gamle byggeri i de ældre bydele er altså lavere end huslejeniveauet i yderdistrikterne, hvor det nyere byggeri har fundet sted. Grundværdiansættelsen i yderdistrikterne er steget stærkt ved vurderingen i 1950. En række forskellige forhold har medvirket hertil: de stærkt forøgede udgifter til at gøre grundene bygge modne, den offentlige støtte til boligbyggeriet, kravet om større frie arealer og ønsket om at flytte ud fra den gamle sammentrængte bebyggelse forstærket ved tilgangen af industrivirksomheder i byens yderområder, der giver mindre rejseudgift og tidtab for dem, der kan finde bolig i nærheden. Vurderingsniveauet til grundskyld i yderdistrikterne er herved og trods de uforholdsmæssigt høje byggeomkostningers tryk på nøgen jordens pris kommet op i et højere niveau pr. m² etageareal end i de mere centralt beliggende boligområder, hvor huslejestoppet må antages at have påvirket både bygningsværdien og grundværdien. I de æl-

dre boligkvarterer er der som følge heraf kun sket forhøjelse af vurderingsniveauet, hvor lejeforhøjelser, ændringer i benyttelsen eller større stabilitet i indtægterne har betinget det, og der er ved vurderingen regnet med, at lejestigningen ikke fuldt kan tillægges enten bygningerne eller grunden, men må antages at påvirke begges værdi i nogenlunde samme omfang.

I de boligkvarterer, der fortrinsvis består af boligbyggeri opført før 1940, ligger bygningsværdien derfor ikke væsentligt over niveauet fra før krigen, således at der, selv når hensyn tages til forskel på grund af alder og kvalitet, er en ret betydelig afstand imellem den ved vurderingen ansatte bygningsværdi i de gamle kvarterer og bygningsværdien i det nyere byggeri, hvorved det må erindres, at i det gamle boligbyggeri udgør bygningsværdien ca. 80-85 % af ejendomsskyld værdien. I det nyere støttede byggeri udgør bygningsværdien ca. 90-95 % af anskaffelsessummen. Det må antages, at et frit huslejemarked ville føre bygningsværdien i boligmassen fra før 1940 op til henimod det dobbelte af det nuværende niveau, medens grundværdien i det ældre boligbyggeri formentlig kun ville stige til et niveau, der svarer til grundpriseniveauet i yderdistrikterne under hensyn til, hvad forskellen i beliggenhed til boligformål betinger. Efter de ændrede boligvaner, udflytning af fabrikker, forbedrede transportmuligheder m. v. er det ikke sandsynligt, at stigningen i grundværdien i de mere centrale og helt udbyggede kvarterer vil svare til stigningen i lejeniveauet, og man kan ikke se bort fra den mulighed, at der i visse slumkvarterer vil være fald i grundværdien.

Fuld grundskyld svarer kun til gennemsnitlig ca. 8 % af boliglejen i hovedstaden og ca. 6 % i provinsbyerne og landdistrikterne. Det må antages, at en hertil svarende lejeforhøjelse i det væsentlige vil bundfælde sig i en stigning i bygningsværdien. Der bliver således ikke tale om nedgang i ejers indtægt af ejendommen, ligesom ejerens formue i ejendommen vil være upåvirket af gennemførelsen af fuld grundskyld for den

udlejede dels vedkommende. For ejendomme med meget dårlige bygninger og ringe bygningsværdi i forhold til grundværdien, vil jordrenten ikke kunne overvælttes på bygningsværdien, idet lejen ikke kan forhøjes udover, hvad ejendommens lejeværdi i et frit lejemarked med de eksisterende bygninger betinger.

For de efter 1940 opførte udlejningsejendomme er lejeniveauet i almindelighed relativt højere end lejeniveauet i de ældre ejendomme. Den enkelte ejendoms leje er her afhængig dels af tidspunktet for opførelsen dels af omfanget af statens støtte, idet ydelsen af statslånet og statslånets størrelse har været varierende i tiåret 1940—50.

For de indtil 1944-45 opførte ejendomme er ejendomsskyldværdi og grundværdi praktisk talt i niveau med de før krigen opførte ejendomme, således at såvel leje, bygningsværdi og grundværdi pr. m² etageareal er ca. 30-35 % lavere end de tilsvarende frie markedspriser i 1950. For disse ejendomme vil gennemførelsen af fuld grundskyld under forudsætning af, at lejen tillades forhøjet med jordrenteafgiftens beløb, derfor også føre til en stigning i bygningsværdien. De senest i perioden opførte ejendomme kan næppe bære yderligere lejeforhøjelser, idet såvel grundværdi og bygningsværdi som boligleje for disse ejendomme svarer til genanskaffelsessummen reduceret med boligstøttens værdi pr. 1. oktober 1950. For disse ejendomme vil lejen derfor ikke kunne forhøjes, og gennemførelsen af fuld grundskyld vil føre til et formuetab for ejeren svarende til grundværdien. For det sociale byggeri andrager lejernes indskud sædvanligt 3 % af anskaffelsessummen, og statslånet går således op til 97 %. Lejernes indskud må dog nærmest anses for depositum som garanti for lejlighedens istandsættelse ved fraflytning. For det senest opførte sociale byggeri vil gennemførelsen af fuld grundskyld derfor ramme statens oftest af kommunerne garanterede prioritet i ejendommene.

Lejen for forretninger, kontor- og værkstedslokaler i det ældre byggeri har været

undergivet huslejelovens bestemmelser, og lejen er derfor ikke kommet op på et niveau, der tilnærmelsesvis er på højde med forretningslejen i nybyggeriet.

Det må skønmæssigt antages, at forretningslejen i nybygninger i yderdistrikterne i hovedstaden i 1950 lå på godt og vel det dobbelte af lejen i det tilsvarende beliggende ældre byggeri, ligesom forretnings- og kontorlejen i nybyggeriet i de centrale bydele også lå på det dobbelte af butiksléjen i det ældre byggeri. For de mest centralt beliggende grunde på de egentlige forretningsgader - strøggader - er forskellen mellem lejen i nybygninger og ældre bebyggelser med tilsvarende beliggenhed endnu større.

Der foreligger ikke en opgørelse over lejestigningen for de ældre forretningslokaler, men i nedenstående oversigt har man for det indre København (Børsens, Toldbodens, Voldkvarterernes, Østerbros, Nørrebros og Vesterbros skyldkredse) foretaget en sammenstilling af den samlede forretningsleje i 1945 og 1950 og den samlede beboelsesleje i de to nævnte år.

	1945	1950	Stigning 1945-50 %
Indre København:	1000 kr.	1000 kr.	
Forretningsleje ...	73.992	92.298	24,7
Beboelsesleje	108.951	115.803	6,3
Ialt leje	182.943	208.101	13,7
Grundværdi	621.229	735.276	18,3
Hele København:			
Forretningsleje ..	85.717	106.555	24,3
Beboelsesleje	190.512	207.465	8,9
Ialt leje	276.229	314.020	13,7
Grundværdi	886.250	1.032.226	16,5

I tallene indgår stigning i huslejen som følge af nybygninger, om- og tilbygninger m. v., men nybyggeriet indenfor boliger og forretningsejendomme har i hvert fald i det indre København kun været af ringe omfang i den her nævnte periode.

Der foreligger ifølge sagens natur ikke nogen opgørelse over, hvor stor en del af henholdsvis vurderingssummen til ejendomsskyld og grundværdien for den enkelte ejendom, der falder på beboelsesarea-

let og på forretningsarealet i de blandede beboelses- og forretningsejendomme. Med udgangspunkt i vurderingen pr. 1. oktober 1950 af de rene beboelsesejendomme (med 4 lejligheder og derover) kan man imidlertid foretage følgende beregnede fordeling

	Leje mill. kr.	Ejendomsskyldv. mill. kr.	Grundværdi mill. kr.	Forskelsværdi mill. kr.
Rene beboelsesejendomme	23,4	268,9	39,4	229,5
Beb. i forretningsejendomme	115,8	1.281,9	195,0	1.086,9
Forretninger	92,3	1.217,7	540,3	677,4
Ialt for blandede ejendomme	208,1	2.499,6	735,3	1.993,8

Forudsætter man, at den del af jordrenteafgiften, der svarer til beboelseslejlighederne, kan modsvares af lejeforhøjelse, der kun forøger bygningernes værdi, vil dette svare til en stigning i bygningsværdien på 17 % for de rene beboelsesejendomme og for den del af bygningsværdien i de blandede beboelses- og forretningsejendomme, der falder på beboelseslejlighederne.

Forudsætter man, at en tilsvarende forhøjelse sker for den del af bygningsværdien, der falder på forretningslokalerne, vil dette svare til ca. 115 mill. kr.

En sådan forhøjelse vil altså kun give dækning for ca. en femtedel af de 540 mill. kr., der er regnet med som grundværdi for forretningslokalerne og den hertil svarende del af jordrenteafgiften.

Der er ikke tvivl om, at der vil være mulighed for større lejeforhøjelse indenfor den grænse, som lejen i et frit lejemarked ville sætte. Men det må formentlig forudsættes, at en sådan lejeforhøjelse også i et vist omfang vil falde på grundens værdi afhængig af, hvor stor en del grundværdien udgør af ejendommens samlede værdi, og altså på længere sigt føre til en forhøjelse også af grundværdien og jordrenteafgiften.

Det er ovenfor anført, at jordrenteafgiftens indflydelse på huslejen og ejerens formuetab i ejendommen vil være afhængig af forholdet mellem bygningsværdi og grundværdi.

I hosstående fig. 1 er der givet en grafisk fremstilling af et boligkvarter, hvor grundværdien for en række ejendomme er den samme pr. m² etageareal, medens bygnings-

af ejendomsskyld værdien og grundværdien på beboelsesarealet og butiksarealet for den indre by, idet der er regnet med samme grundværdi i forhold til lejen for beboelsesarealet i forretningsejendomme som i de rene beboelsesejendomme:

værdien er stærkt varierende, lavest for den rene slumbeboelse og højest for de senest opførte moderne ejendomme.

Ved fremstillingen har man forudsat, at grundværdien for de valgte ejendomme andrager 30 kr. pr. m² etageareal. For disse ejendomme, der alle er undergivet huslejestopet, har man regnet med en bygningsværdi stigende fra 20 kr. pr. m² etageareal for de dårligste ejendomme til 400 kr. pr. m² etageareal for de senest opførte ejendomme.

Kurven Gv angiver grundværdien pr. m² etageareal for samtlige ejendomme.

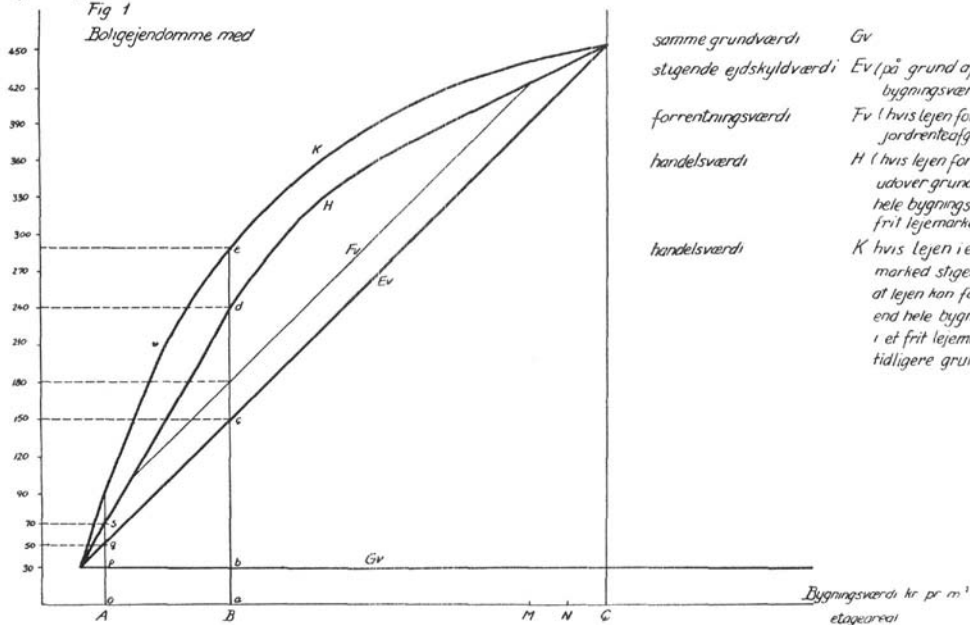
Kurven Ev er udtryk for de enkelte ejendommers ejendomsskyld værdi og handelsværdi pr. m² etageareal, og forskellen mellem Gv og Ev repræsenterer bygningsværdien. Hvis man ser på ejendom B, der kan tages som eksempel på en almindelig god udlejningsejendom med god beliggenhed, grundværdi ca. 100 kr. pr. m² grundareal, vil man se, at ab er grundværdien = 30 kr. pr. m² etageareal, bc bygningsværdien = 120 kr. pr. m² og ae handelsværdien inklusive grundværdien = 150 kr. pr. m² etageareal.

Som ovenfor anført er bygningsværdien som følge af huslejestopet væsentlig lavere, end den ville være, såfremt der var et frit huslejemarked. For de gode udlejningsejendomme fra før 1940 andrager bygningsværdien sædvanlig 100 til 140 kr. pr. m² etageareal, og for den overvejende del af udlejningsejendommene fra før 1940 ligger bygningsværdien omkring disse tal. For de senest opførte og bedst udstyrede boligejen-

ejendoms-
værdi i
kr pr m² etageareal

Fig 1

Boligejendomme med



omme ligger bygningsværdien på 360-400 kr. svarende til byggeomkostningerne omkring 1. okt. 1950. Såfremt huslejen var fri, ville bygningsværdien skønmæssigt ligge omkring det dobbelte for de dårligste ejendomme og formentlig 60-70 % højere for gennemsnitsej endommene, medens der ikke ville være en højere bygningsværdi for de dyreste ejendomme. Under den givne forudsætning ville bygningsværdien følge kurven H i stedet for Ev og altså være det beregnede udtryk for, hvad handelsværdien ville være med frit huslejemarked, *men med uændret grundværdi pr. m² etageareal*. Bygningsværdien for ejendom B ville altså være $bd = 210$ kr. pr. m² etageareal, grundværdien $ab = 30$ kr. pr. m² og handelsværdien $ad = 240$ kr. pr. m² etageareal.

Under forudsætning af, at de gældende begrænsninger i adgangen til almindelig forhøjelse af lejen fastholdes, og der alene tillades forhøjelse af lejen med jordrenteafgiften (4%), vil bygningsværdien stige, hvorefter ejendommens forrentningsværdi eller handelsværdi vil følge kurven Fv. Af denne handelsværdi vil en del — stykket ab — være beslaglagt af den jordrentepligtige

grundværdi (og altså for ejeren have karakter af en foranstående prioritet i ejendommen).

For ejendom B vil jordrenteafgiften medføre en stigning i bygningsværdien på 30 kr. pr. m².

Hvis de gældende begrænsninger i adgangen til forhøjelse af lejen blev ophævet, og ejendommens handelsværdi ville stabilisere sig f. eks. som angivet ved kurven K, måtte dette medføre en stigning i grundens værdi, da bygningsværdien ikke kan stige til et højere beløb end angivet ved H, som er den skønnede værdi i forhold til nybygningernes værdi. Resumé: ejerne vil ikke lide formuemæssigt tab, idet bygningsværdien efter gennemførelsen af fuld grundskyld med den forudsatte lejeforhøjelse vil være lig med eller større end den samlede ejendoms handelsværdi forud for reformen. For lejerne vil huslejen stige med 4 % af grundværdien forud for reformen.

Hvis vi ser på ejendom A, et eksempel på en ejendom med næsten værdiløse bygninger, men med god beliggenhed, er handelsværdien i dag $op + pq = 30 + 20 = 50$ kr. pr. m² etageareal. Med fri prisdan-

nelse for bygningsværdien ville denne være $ps = 40$ kr. pr. m^2 og den samlede handelsværdi os $= 70$ kr. pr. m^2 . Ved overvæltning af jordrenten på bygningsværdien falder denne fra 20 til $(40 \div 30) = 10$ kr. pr. m^2 , og der vil altså i dette tilfælde blive en stigning i ejendommens handelsværdi fra 50 kr. til 70 kr. pr. m^2 etageareal, hvoraf dog 30 kr. er beslaglagt af den jordrentepflichtige grundværdi. Der vil altså i dette tilfælde kun kunne overvælttes en jordrenteværdi på 20 kr. på bygningsværdien, og ejeren vil derefter have et formuetab på 10 kr. pr. etagemeter.

Resumé: ejerne af ejendomme med næsten værdiløse bygninger på værdifulde grunde vil lide formuemæssigt tab, idet bygningsværdien efter gennemførelsen af fuld grundskyld vil være mindre, end handelsværdien af ejendommen var forud for gennemførelsen. Også for disse ejendommers lejere vil huslejen stige med 4 % af grundværdien forud for reformen.

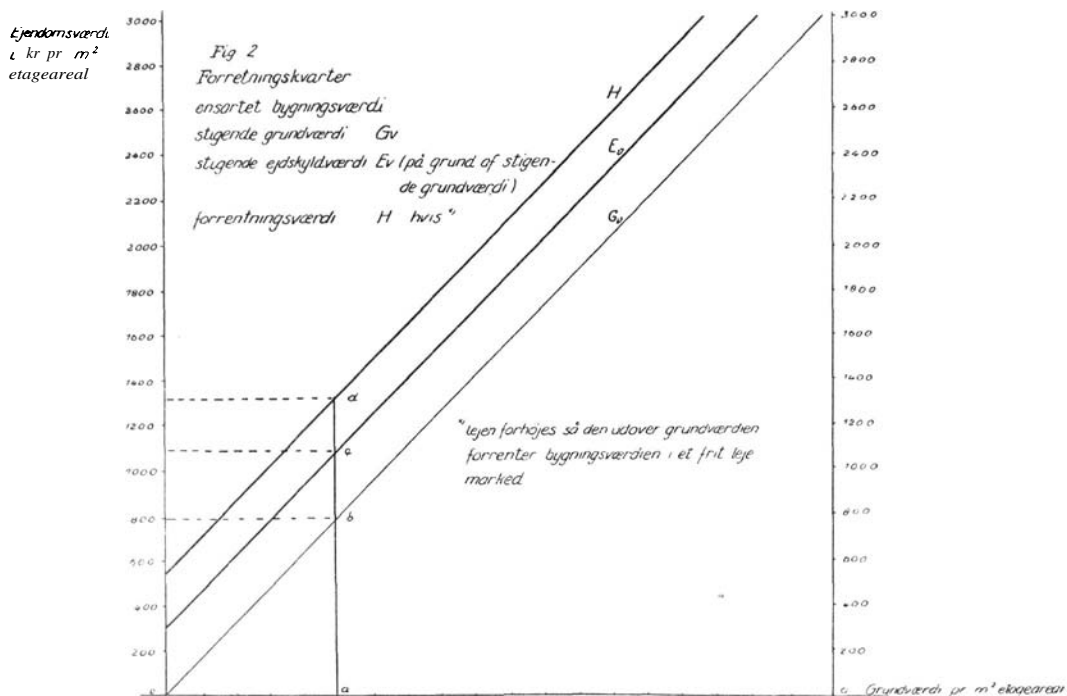
For ejendommen C, hvor lejen er i niveau med det frie markeds leje, vil jordrenteafgiften ikke for nogen dels vedkommende

kunne overvælttes på lejen og bygningsværdien, der svarer til genanskaffelsessummen, og ejeren af ejendommen vil få et formuetab på 30 kr. pr. m^2 etageareal. For ejendommene M og N vil en del af jordrenten kunne overvælttes på bygningsværdien.

Resumé: ejerne af ejendomme, hvis værdi allerede svarer til det frie lejemarkeds handelsværdier, vil lide et formuemæssigt tab, idet ejendommens handelsværdi er uforandret før og efter reformen, uanset om lejen var fri eller bunden. For disse ejendommers lejere vil huslejen være ens før og efter reformen.

For samtlige ejendomme gælder, at såfremt lejen ved huslejereguleringens ophør stiger så stærkt, at det betinger en højere handelsværdi end angivet ved kurven H, f. eks. til kurven K, vil grundværdien stige med stykket de , og den samlede grundværdi vil være $ab + de$.

I figur 2 er givet en grafisk fremstilling af jordrenteafgiftens indflydelse på lejen og ejers formue for stueetagen i en række forretningsejendomme med samme bygningsværdi pr. m^2 etageareal (300 kr.),



men med varierende grundværdi stigende til ca. 3000 kr. pr. m² etageareal (i stueetagen).

For ejendom B er grundværdien repræsenteret ved ab (= 800 kr.), bygningsværdien ved bc (= 300 kr.) og ejendoms-skyldværdien ved ae (= 1100 kr. pr. m² etageareal). Under hensyn til lejestoppet er den ansatte bygningsværdi lavere end det frie markeds pris. Forudsættes det, at det frie markeds bygningsværdi ville være 75 % højere, ville bygningsværdien være 525 kr. pr. m² etageareal (angivet ved bd).

Hvis denne ejendom pålægges jordrente med 4 % af grundværdien ab, vil handelsværdien stige til ad (kurven H), hvoraf ab (800 kr.) vil være beslaglagt af den jordrentepligtige grundværdi. Jordrenten vil blive overvæltet dels på bygningsværdien med cd (= 225 kr.) og dels på ejer, hvis formue i ejendommen vil falde med $ab - cd$ (= $800 - 225 = 575$ kr. pr. m² etageareal). Ejers formue i ejendommen forud for reformen var under forudsætning af en prioritering på 75 % af han-

1100
delsværdien $\frac{1100}{4} = 275$ kr., og denne formue vil ved reformen blive forvandlet til en gæld på $575 \div 275$ kr. = 300 kr. Formuetabet for ejeren er lig grundværdien efter fradrag af stigning i bygningsværdi.

For ejendom A er grundværdien 150 kr., bygningsværdien 300 kr. og handelsværdien 450 kr. Bygningsværdien i det frie marked er 525 kr., og gennemførelsen af fuld grundskyld vil forhøje den ansatte bygningsværdi fra 300 kr. til 450 kr. og handelsværdien til 600 kr., hvoraf 150 kr. er beslaglagt af den jordrentepligtige grundværdi. Der vil altså fremdeles være mulighed for en stigning i lejen (og jordrenten), inden ejers formue i ejendommen går ned som følge af jordrentereformen. Hvor grundværdien er mindre end den mulige stigning i bygningsværdien ved husleje-reguleringens ophør, vil ejer ikke lide noget formuetab ved gennemførelse af fuld grundskyld. Hvis lejen stiger med hele bygningsstigningen, vil ejers formue i ejendommen

stige med forskellen imellem stigningen i bygningsværdi og jordrenten.

Virkningerne for lejerne ved gennemførelsen af fuld grundskyld.

Af landets 1.300.000 husstande skønnes 500.000 at bo til leje. Da husstanden i udlejningslejligheder er noget mindre end husstanden navnlig i landbruget, men også mindre end de øvrige ejendomsbesidderes husstande, skønnes de 500.000 husstande i udlejningslejligheder at repræsentere ca. en trediedel af befolkningen. Man må heretter antage, at ca. en trediedel af statens samlede jordrenteafgift kommer den ikke-jordejende del af befolkningen — lejerne — til gode igennem de skattelettelser, som inddragningen af jordrenten muliggør. Da statens samlede jordrenteafgift kan opgøres til 4 % af 7750 mill. kr. eller til 310 mill. kr., skulle den samlede direkte indtægtsgevinst for hele hovedgruppen af lejere taget under eet andrage godt en trediedel heraf eller ca. 100 mill. kr., jvf. foran s. 84, hvor der er foretaget en opgørelse af indtægtstabet for jordejerne.

Den samlede jordrenteafgift - 310 mill. kr. - svarer til 72 kr. pr. indbygger, og da den gennemsnitlige størrelse af husstanden i udlejningslejligheder er $2\frac{3}{4}$ person, andrager jordrenteafgiften gennemsnitlig ca. 200 kr. pr. husstand.

Hvis man går ud fra den ovenfor side 84 anførte forudsætning, at statens jordrenteafgift direkte kommer alle i samfundet nogenlunde ligeligt til gode, kan man heretter regne med, at husstande, der beslaglægger mere end gennemsnitlig 5000 kr. grundværdi - 4 % heraf = 200 kr. - vil få større lejestigning end skattelettelse ved gennemførelse af fuld grundskyld, medens husstande, der beslaglægger mindre grundværdi end for 5000 kr., vil have indtægtsmæssig fordel af reformen.

Der er foran s. 89 givet en oversigt over jordrenteafgiftens gennemsnitlige størrelse i forhold til lejeafgiften i udlejnings-ejendomme. Den procentvise lejestigning vil, hvis jordrenteafgiften overvæltes på lejeren, som anført være afhængig af for-

holdet mellem bygningsværdi og grundværdi, d. v. s. at desto større andel af lejeafgiften, der er grundleje, desto større bliver lejestigningen ved gennemførelsen af fuld grundskyld.

Der findes ikke nogen samlet opgørelse over forholdet mellem lejlighedsindehaverens indtægt og den betalte husleje i udlejningsejendomme, men i Københavns stati-

stiske kontors tabel værk over ejendoms-, beboelses- og huslejeforholdene i København i 1930 findes en opgørelse over antal lejligheder og indehaverens indtægt og husleje. Opgørelsen er foretaget efter boligforholdene den 5. nov. 1930, og der findes ingen nyere opgørelse.

Tabellens hovedtal er følgende, idet opdelingen er sket efter lejlighedsindehaverens skatteansatte indtægt:

Husleje og indkomst i samtlige lejligheder i København i 1930

Lejlighedsindehavere med en indtægt*) på	Antal lejligheder	Gnstl. indkomst kr.	Gnstl. husleje kr.	Husleje i % af indkomst
Under 2.000 kr.	28.673	1.286	470	36,5
2.000- 2.999 -	25.490	2.459	528	21,5
3.000- 3.999 -	35.577	3.442	578	16,8
4.000- 4.999 -	22.943	4.361	647	14,8
5.000- 6.999 -	16.309	5.699	785	13,8
7.000- 9.999 -	6.125	8.117	1.058	13,0
10.000-14.999 -	3.022	11.851	1.426	12,0
15.000-24.999 -	1.715	18.658	1.930	10,3
25.000-49.999 -	872	33.695	2.629	7,8
50.000 kr. og derover.	373	94.550	4.054	4,3
Tilsammen...	141.099	4.233	660	15,6

*) Den skatteansatte indtægt for kalenderåret 1930.

Den indkomst, der er regnet med i ovennævnte tabel, er den ansatte indtægt efter fradrag af skat, forsikringer m. v. Tabellen viser, at en væsentlig større andel af indkomsten medgår til husleje for de små indkomster end for de store. Endvidere ses det,

at langt den overvejende del af lejlighederne udviser en husleje på mindre end 7-800 kr. årligt.

Der er samtidig givet følgende oplysninger om forholdet mellem lejlighedsstørrelse, indtægt og husleje.

Husleje og indkomst i for bo 1d til lejlighedens størrelse i København i 1930

	1 vær.	2 vær.	Lejligheder med			Ialt
			3 vær.	4 vær.	5 vær. og derov.	
Lejlighedsindehaverens gnstl. indk., kr.	2.048	3.069	3.787	4.694	11.876	4.233
husleje, kr. ...	278	469	659	814	1.613	660
Husleje i % af indkomst	13,6	15,3	17,4	17,3	13,6	15,6

Byggeforskningsinstituttet har iværksat en statistisk undersøgelse til belysning af sammenhængen mellem indkomst og boligudgift for forskellige familietyper og socialgrupper indenfor det københavnske boligområde på grundlag af materiale fra bolig-tællingen i Københavns kommune i 1940. Tællingsmaterialet er suppleret med de i skattelisterne for skatteåret 1941/42 indeholdte oplysninger om lejlighedsindehaverens og hans families indkomst i 1940,

der for så vidt angår familier med en ansat indtægt under 2500 kr. er suppleret med oplysninger om den i 1940 evt. udbetalte kommunehjælp til lejlighedens indehaver.

Undersøgelsen omfatter et repræsentativt udvalg på 10 % af de ca. 246.000 husholdninger, der fandtes i Københavns kommune pr. 5. nov. 1940.

Den nedenauførte summariske oversigt over 580 arbejder- og funktionærfamiliers gennemsnitlige indkomst og husleje regner

med familieoverhovedets (og evt. børns) ansatte indkomst for 1940 (den i 1940 indtjente indkomst -r- betalte skatter og forsikringsbidrag + eventuel kommunehjælp ydet til familieoverhovedet i 1940).

	Antal	Gnstl. indk.	Husleje kr.	Husleje i % af indkomst
Funktionærfamilier	218	4.530	856	18,9
Arbejderfamilier...	362	3.647	645	17,7

Til belysning af huslejeafgiftens afhængighed af indkomstens variationer for disse 580 lejligheder kan gives følgende oversigt:

Indkomstgrupper	Arbejderfamilier			
	Antal fam.	Gnstl. indkomst	Gnstl. husleje ialt	Husleje i % af indkomst
Under 2.000 kr.	70	1.840	549	29,8
2.500-2.999 -	45	2.750	607	22,1
3.000-3.499 -	53	3.370	639	19,7
3.500-3.999 -	64	3.750	652	17,4
4.000-4.999 -	76	4.490	682	15,2
5.000-6.999 -	47	5.460	725	13,2
7.000-9.999 -	12	6.840	821	12,0
Ialt...	362	3.650	645	17,7

Indkomstgrupper	Funktionærfamilier			
	Antal	Gnstl. indkomst	Gnstl. husleje ialt	Husleje i % af indkomst
Under 2.000 kr.	16	1.650	650	39,3
2.500-2.999 -	12	2.750	734	26,7
3.000-3.499 -	19	3.250	742	22,8
3.500-3.999 -	27	3.750	787	21,0
4.000-4.999 -	69	4.500	846	18,8
5.000-6.999 -	47	5.490	928	16,9
7.000-9.999 -	28	7.000	1.069	15,3
Ialt...	218	4.530	856	18,9

Selv om denne oversigt giver omtrent samme forhold mellem husleje og indkomst som ovenanførte oversigt over husleje og indkomst i København i 1930, er oversigten dog ufuldstændig til nærværende undersøgelse, idet den ikke giver oplysning om forholdet mellem de større indtægter og huslejen, ligesom disse to socialgrupper - arbejder- og funktionærfamilier - næppe

	1 vær.	2 vær.
Husleje 1930, kr.	278	469
1950, kr.	490	680
Lejestigning i %	76,3	45,0

Når der her er en gennemsnitlig lejestigning på 26,1 %, medens man ovenfor har regnet med 18 %, skyldes det navnlig,

er repræsentative for bedømmelsen af forholdet mellem indtægt og husleje for hele gruppen af lejere. Tabellen viser, at huslejen vokser absolut, når indkomsten stiger, men huslejen vokser ikke så stærkt som indkomsten, hvilket fremgår af, at huslejen i % af indkomsten falder. Til belysning af forholdet mellem indkomst og husleje har man med udgangspunkt i tabel I foretaget en beregning af forholdet mellem indkomst og husleje.

Indkomsten i nedenanførte tabel er beregnet ved, at der er regnet med en stigning i indtægterne på 100 % fra 1930 til 1950 svarende til, at detailpristallet i samme tidsrum er steget fra 96 til 191. samme tidsrum kan regnes med en stigning i lejerveauet for ældre udlejningslejligheder på 18 % svarende til de i huslejekolonnen anførte tal.

Beregnet indkomst og husleje i København i 1950

	Indkomst	Husleje	Husleje i % af indkomst
	kr.	kr.	%
	2.570	554	21,6
	4.920	623	12,7
	6.880	694	10,1
	8.720	763	8,8
	11.400	926	8,1
	16.230	1.248	7,7
	23.700	1.683	7,1
	37.310	2.277	6,1
	67.390	3.102	4,6
	190.000	4.784	2,5
Ialt...	8.460	779	9,2

Det kan til sammenligning anføres, at den beregnede gennemsnitshusleje i København den 5. nov. 1950 af Statistisk kontor er beregnet til 832 kr. mod ovenfor beregnet til 779 kr. Sammenligner man huslejen efter lejlighedsstørrelse i 1930 og i 1950, andrager lejestigningen følgende:

	3 vær.	4 vær.	5 vær. og derover	Ialt
	659	814	1.613	660
	877	1.052	1.653	832
	33,1	29,2	2,5	26,1

at der i Statistisk kontors tal over huslejen i 1950 indgår de i 1930-1950 opførte lejligheder, hvor gennemsnitshuslejen er væsent-

lig højere end i de ældre ejendomme.

Sammenligner man alene huslejen i 1930 og 1950 i de før 1930 opførte ejendomme, får man en gennemsnitsstigning i huslejen

Huslejen i 1930 og 1950 for udlejningslejligheder opført før 1930

	1 vær.	2 vær.	3 vær.	4 vær.	5 vær. og derov.	Gnstl. for samtl. lejligh.
Gennemsnitl. husleje 1930, kr.	278	469	659	814	1.613	660
— — 1950 kr.	394	600	783	973	1.635	770
Stigning i %	42,0	28,0	18,8	19,5	1,4	16,7

Sammenstiller man herefter indkomst, husleje og jordrente ved gennemførelse af fuld grundskyld, får man følgende til bedømmelse af

Jordrentens størrelse i forhold til huslejen

Indkomst kr.	Husleje kr.	8 % af huslejen ¹⁾ kr.
2.570	554	44,32
4.920	623	49,84
6.880	694	55,52
8.720	763	61,04
11.400	926	74,08
16.230	1.248	99,84
23.700	1.683	134,64
37.310	2.277	182,16
67.390	3.102	248,16
190.000	4.784	382,72
Ialt ...8.460	779	62,32

¹⁾ Svarende til 4 % jordrente.

Hvis der som ovenfor side 127 anført regnes med, at skattelettelsen vil andrage 200 kr. pr. husstand i udlejningslejligheder, vil det ses, at samtlige lejere med en husleje på indtil 2500 kr. årlig har fordel af gennemførelsen af fuld grundskyld under forudsætning af, at 4 % jordrente svarer til 8 % af huslejen.

Det må dog antages, at i de dyre lejligheder er en større del af huslejen grundleje end i de billige lejligheder, således at 4 % jordrente vil andrage mere end 8 % af huslejen i de dyre lejligheder.

De seneste års udvikling på boligmarkedet har imidlertid medført, at de boligsøgende ikke har haft de samme muligheder for at skaffe sig en lejlighed med en husleje, som svarer til de anførte gennemsnitstal for forholdet mellem indkomst og husleje. Således har navnlig de unge været

på 16,6 %, idet navnlig de mindste lejligheder viser stor lejestigning, medens der praktisk talt ikke er stigning i huslejen for de store lejligheder.

henvist til at tage de nyere lejligheder, hvor lejen er relativ høj både i forhold til deres indkomst og i forhold til lejeniveauet i de ældre lejligheder, medens omvendt et betydeligt antal lejere er blevet boende i lejligheder med lav leje, uanset deres indtægt er steget stærkt. Der vil derfor for alle lejlighedsstørrelser være en betydelig stærkere spredning af indtægterne omkring gennemsnittet, end tilfældet var før krigen.

I de nyeste og dyreste lejligheder vil der som tidligere anført ikke kunne ske en forhøjelse af lejen (eller overvæltning på bygningsværdien), idet lejen allerede er på maksimum. Her vil der ske et fald i ejers formue i ejendommen, medens lejerne, hvis statens jordrenteafgift kommer alle til gode fuldtud ved gennemførelse af fuld grundskyld, vil oppebære fordelen. Til belysning af forholdet mellem jordrenteafgiften og gennemsnitslejen for de i perioden 1946–50 opførte lejligheder kan anføres følgende oversigt:

Huslejen i København i 1950 for lejligheder opført 1946–50

Lejlighedsstørrelse:	2 vær.	3 vær.	4 vær.	5 vær.	Ialt
Husleje, gnstl. kr.	1.147	1.472	1.778	1.949	1.373
Grd.værdi ¹⁾ , gnstl.	— 1.500	2.000	2.400	2.600	1.875
4 % jordrente —	60	80	96	104	75
Jordrente i % af husleje	5,25	5,45	5,40	5,35	5,45

¹⁾ Anslået grundværdi efter 25 kr. pr. m² etageareal.

Det vil ses, at jordrenten udgør en procentvis mindre del af huslejen end i de ældre boligejendomme (hvor jordrenten andrager ca. 8 % af huslejen). Endvidere vil man ved sammenligning med foranstående

tabel side 129 se, at huslejen i disse nye lejligheder er væsentlig højere end gennemsnitslejen for tilsvarende lejlighedsstørrelser.

Huslejens størrelse i landets forskellige dele og husleje opgjort efter lejlighedsstørrelse

	Lejlighedsstørrelse: 1 vær.		2 vær.		3 vær.		4 vær.		5 vær.		6 vær. og derover		Samtlige lejligh. kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.		
Hovedstaden.....	527	701	920	1.111	1.532	2.269	960						
Hovedstadens forstæder.....	610	845	1.198	1.548	1.684	2.483	1.187						
Provinsbyer.....	375	509	698	907	1.088	1.418	705						
Provinsbyernes forstæder.....	389	494	710	950	1.188	1.655	730						
Bymæssig bebyggelse.....	361	474	686	925	1.059	1.355	684						
Samtlige kommuner.....	466	619	827	1.070	1.397	684	866						

I provinsbyerne, hvor lejen er lavere end i hovedstaden, og hvor 4 % jordrente kun svarer til gennemsnitlig 6 % af lejen, vil gennemførelsen af fuld grundskyld betyde mindre lejestigning og gennemsnitligt større overskud i form af skattelettelse.

Anslås den årlige gennemsnitsleje i provinsbyerne til 700 kr., vil jordrenten andrage 6 % af 700 kr. eller 42 kr. årligt svarende til en grundværdi på 4 % af 1050 kr., og med en skattelettelse på 200 kr. pr. husstand bliver der et overskud på 158 kr.

I landdistrikternes bymæssige bebyggelser er gennemsnitslejen 684 kr. pr. lejlighed, men i de rene landkommuner og i de mindre stationsbyer er gennemsnitslejen noget lavere. 4 % jordrente svarer til ca. 6 % af lejen, og lejestigningen vil altså blive noget mindre end i byerne og overskuddet som følge af den almindelige skattelettelse tilsvarende større.

For andelsboligforeningernes vedkommende må der skelnes mellem de ældre andelsboligforeninger, hvor boligtagere er andelshavere og derfor de egentlige ejere af ejendommen, og de nye andelsboligforeninger (det nyere sociale boligbyggeri), hvor boligtagere har samme stilling som lejerne i de egentlige (private) udlejnings-ejendomme.

I de egentlige andelsboligforeninger påvirkes boligtagernes formue i samme omfang som de private ejendomsbesidderes formue af en jordrenteafgift. Hvis lejen stiger som følge af jordrentens pålæg, stiger ejendommens værdi tilsvarende,

Til bedømmelse af forholdet mellem huslejeniveauet indenfor hovedstaden, hovedstadens forstæder, provinsbyerne og landkommunerne kan gives følgende oplysninger.

ejerne - andelshaverne - lider intet formue-tab, og tabet ved lejestigningen modsvares af skattelettelsen. Hvis lejen ikke stiger, bliver der en formuemæssig nedgang, som dog kan opvejes af, at skattelettelsen på grund af, at der ikke bliver større udgifter til husleje, bliver så meget større. I de nyere sociale boligbyggerier er boligtagere uden formueinteresse i ejendommen, og den indtægtsmæssige virkning af gennemførelsen af fuld grundskyld vil være som for de almindelige lejere.

7. JORDRENTEAFGIFTEN OG DE KOMMENDE EJENDOMSBESEDDERE, UDSTYKNING OG BYGGEVIRKSOMHED.

Ved jordrenteafgiftens gennemførelse sker der den ændring i vilkårene for køb og salg af ejendomme, at der ikke bliver nogen købesum at få eller at betale for den jordrentepligtige grundværdi. For denne del af værdien er det kun pligten til at svare den varierende jordrenteafgift, der går over fra sælgeren til den nye ejer.

Dette vil have den direkte betydning for køberne, at der ikke kræves fuldt så store midler som før for at kunne overtage en ejendom, og navnlig også, at den risiko, som køberne går ind til — og muligheden for formuegevinst - bliver mindre. Samtidig må ejernes ændrede stilling have til følge, at der sker en almindelig ændring i prisforholdene på ejendomsmarkedet.

Mulighederne for at kunne få egen ejendom er i første række et spørgsmål om at

skaffe de midler, der er nødvendige til overtagelsen. For de fleste unge, der sædvanlig kun har, hvad de selv har kunnet spare sammen, er det et spørgsmål om på den ene side, hvor meget der kan lægges til side af lønnen, og på den anden side om, hvor høj ejendomsprisen er, og hvor store prioriteter der kan overtages. Der er næppe tvivl om, at stigningen i landejendomspriserne og de opsparede midlers formindskede købeevne siden 1939 har været medvirkende **til**, at en del af landbrugets unge har opgivet håbet om at få eget brug og er søgt over i andre erhverv.

Men det næste, der melder sig til overvejelse for dem, der står for at købe ejendom — og ikke mindre for dem, der skal hjælpe de unge i vej — er spørgsmålet om, hvor stor gæld, hvor store faste udgifter og hvilken risiko de må sætte sig for. Høje ejendomspriser og usikre prisforhold må derfor føre til, at efterspørgslen retter sig fra de større mod de mindre ejendomme, hvor risikoen er mindst, at købere med små midler trænges bort, at større ejendomme fortrinsvis erhverves af kapitalstærke købere, og at bestyrerforhold og forpagtningsforhold vinder større udbredelse, fordi risikoen er for stor for de mindre kapitalstærke købere. Af samme grund vil familieoverdragelser enten udsættes og forpagtningsforhold eventuelt træde i stedet eller ske under former, hvor aftægtsforhold o. l. træder i stedet for faste prioriteter. Dette synes at have præget udviklingen under de senere års høje priser for landbrugsejendomme og er vel een af årsagerne til, at de mindre ejendomme betales væsentligt højere i forhold til forrentningsevnen end de større.

Ved jordrenteafgiftens gennemførelse vil det beløb, der skal uredes af køberen eller sættes gæld for, blive nedsat med den jordrentepligtige grundværdi. Dette er ikke ensbetydende med, at kravet til udbetalingens størrelse nedsættes med samme beløb — men selv om der må regnes med mindre faste **lån**, når kun værdien af bygninger, maskiner, inventar og besætning kan belånes, end

hvis grundværdien også var med i pantet, vil der dog kunne regnes med lån, der dækker en noget større del af disse værdier, end hvis der var foranstående faste lån til grundværdiens beløb.

Samtidig vil risikoen både for køberne og for dem, der sætter de yderste prioriteter ind, blive begrænset, fordi jordrenteafgiften retter sig efter jordens brugsværdi, og de faste udgifter vil enten som helhed blive mindre eller i højere grad gå til afdrag på gæld, end hvis der var en fast prioritet i stedet for jordrenteafgiften.

Disse forhold vil gøre sig gældende både for landejendomme og for andre ejendomme.

For de fleste ældre bebyggede ejendomme udgør jordens værdi kun en beskedent del af hele værdien, og ved nyopførte ejendomme gælder dette i endnu højere grad; men da det er den sidste del af købesummen, der er afgørende for køberens evne og mulighed for at overtage ejendommen, og som den største risiko knytter sig til, vil lettelsen både med hensyn til udbetalingens størrelse og med hensyn til risikoen efter overtagelsen have forholdsvis stor betydning, særlig for købere med små midler.

Jo større del grundværdien udgør af den samlede ejendomsværdi, desto større betydning vil disse lettelser have, således at det også skulle give mulighed for at overtage noget større brug med samme egenkapital og i det hele give større muligheder for overtagelse af større ejendomme, idet forudsætningen for at lede en stor bedrift under fuld grundskyld får større vægt i forhold til den egenkapital, der skal til.

Jordrenteafgiftens virkninger på selve ejendomspriserne og på jordpriserne og grundværdien er imidlertid af fuldt så stor betydning som de mulige lettelser med hensyn til udbetaling og risiko ved overtagelsen.

Ejendomspriserne er afhængig dels af jordens værdi dels af værdien af bygninger, maskiner, besætning og andet ejendomstilbehør. Værdien af bygninger vil for ældre ejendomme sædvanligvis være afhængig af

de til enhver tid herskende byggeomkostninger og ved oprettelse af nye brug og opførelse af nye ejendomme uden offentlig støtte helt være bestemt heraf.

På samme måde vil værdien af maskiner, inventar og besætning normalt være bestemt af de herskende fremstillingspriser eller markedspriser. Det, der herudover betales for en ejendom — altså i hovedsagen det, der betales for jorden — er derimod alene afhængigt af tilbud og efterspørgsel på selve ejendomsmarkedet.

I et samfund, der er i vækst, eller hvor en stærkere fremgang foregår, og hvor den stigende jordrente og grundværdi tilfalder ejendomsbesidderne, vil sælgerne stå stærkere end køberne, fordi udbudet er begrænset, og efterspørgslen i et samfund i fremgang altid vil overstige det udbud, der skyldes den naturlige begrænsning af ejernes besiddelsestid og virketid og kun kan tilfredsstilles ved fortsat udstykning, og til lige fordi stærk efterspørgsel og forventning om fortsat stigning i ejendomspriserne vil føre til, at sælgerne holder sig tilbage og derved strammer priserne.

Disse forhold vil gøre sig stærkest gældende for de ejendomsgrupper, som den stigende efterspørgsel navnlig retter sig imod og i særdeleshed indenfor de områder, hvor udviklingen i særlig grad sætter ind, hvad enten det skyldes almindelig befolkningstilvækst eller kun økonomiske forskydninger, der giver anledning til en særlig udvikling indenfor visse områder.

Jo større efterspørgslen, fremgangen og stigningen i ejendomspriser og jordpriser bliver, desto højere vil salgspriserne blive holdt; selv under normale forhold har der været overpriser for de små jordbrug og for landbrugsjord til nye brug og spekulationspriser på arealer til bebyggelse omkring byerne.

Når jordrenteafgiften er gennemført og fremtidig altid vil svare til jordens værdi, og den jordrentepligtige grundværdi går fra i de købesummer, der kan fås, vil der hverken være tab eller fordel at regne med for den del af værdien, der knytter sig til jor-

den, og som alene vil være bestemt af efterspørgslen efter de arealer, der er til rådighed, medens værdien af bygninger, inventar og besætning vil være bestemt af de samme kræfter som hidtil.

Forventning om stigende jordværdier kan derfor ikke mere give ejeren interesse i at hoide ejendom eller jord tilbage eller stramme prisen. Der er hermed sket en væsentlig ændring i købernes og sælgernes stilling overfor hinanden på ejendomsmarkedet til fordel for køberne.

Samtidig vil det betyde, at de, der tidligere i forventning om stigende jordpriser købte på spekulation, går ud af markedet til fordel for dem, der selv har brug for jord eller ejendom.

Det umiddelbare resultat synes at måtte være en forøgelse af antallet af ejendomme og af jord til udstykning og særlig for de mindste landbrugsejendomme, at den overpris, der hidtil har måttet betales for sådanne ejendomme, falder bort, efterhånden som ejendommenes fordeling mellem store og små brug bedre kommer til at svare til efterspørgslen. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at denne overpris ikke finder udtryk i grundværdierne for landbrugsejendomme, som de nu er ansat, fordi der uanset ejendomsstørrelse vurderes efter den almindelige bondegårds pris, og det kan for så vidt siges, at man ved de gældende vurderingsregler for landbrugsjord allerede har forudsat de forhold på ejendomsmarkedet, som fuld grundskyld må antages at medføre.

For andre ejendomme følger grundvurderingen handelspriserne, og indenfor de områder, hvor ejendomspriser og jordpriser har været påvirket af forventningen om stigning i grundværdierne, navnlig i områder, hvor efterspørgsel efter byggegrunde i saglig grad gør sig gældende, må den umiddelbare virkning af jordrenteafgiften være, at spekulationspriserne falder bort, og at grundværdien og dermed jordrenteafgiften går ned til den normale brugsværdi. Udenfor den grænse, hvor der ikke er aktuel brug for jorden til bebyggelse, vil

grundværdien gå ned til landbrugs- eller havebrugsværdien, og indenfor denne grænse til en byggegrundsværdi, der for de yderste eller ringest bebyggede arealer kun vil ligge lidt over værdien til landbrug eller havebrug med tillæg af, hvad det normalt koster at gøre jorden byggemoden.

Disse to forhold, at den købesum, der skal udredes eller sættes gæld for, går ned til værdien af bygninger og ejendomstilbehør, og at jordrenteafgift kun skal betales efter jordens virkelige brugsværdi, vil betyde en lettelse for køberen og en mindre risiko.

Stærkest må dette gøre sig gældende ved køb af ubebygget jord. Det må derfor antages at lette de mindre brugs forsyning med tillægsgjord og forøge mulighederne for oprettelse af nye landbrug, gartnerier og havebrug, så længe efterspørgselsprisen ligger højere end brugsværdien indenfor de større brug, hvorfra udstykningen må finde sted, og særlig betydning synes det at måtte få i byernes udvidelsesområder, hvor befolkningstilvæksten og den almindelige økonomiske udvikling i særlig grad forøger efterspørgslen efter jord.

Hidtil har folk med små midler, der ønsker at bygge eget hus eller få en grund til kolonihave og sommerophold, ofte købt med ringe udbetaling og med ugentlige eller månedlige betalinger til rente og afdrag på købesummen over en årrække, før der har kunnet fås skøde på ejendommen. Som oftest har det været grunde, der først i en uvis fremtid kunne ventes at blive byggemodne ved anlæg af vej og kloak m. v., som køberen også har måttet bekoste. Alt for høje købesummer og stor risiko for køberne, navnlig hvor haveanlæg og andre forbedringer er blevet foretaget, har været resultatet af sådanne udstykningsforetagender, der meget ofte har ført til, at køberen har måttet sælge med tab eller lade grunden gå tilbage til sælgeren for restgælden, fordi det ikke var muligt at klare udgifterne.

Efter jordrenteafgiftens gennemførelse vil ubebyggede grunde i almindelighed kunne erhverves uden større købesum, end mulige

forbedringer betinger, og jordrenteafgiften såvel som grundskyld til amt og kommune må, indtil grunden kan gøres byggemoden, forudsættes kun at svare til værdien som havelod. Køberens opsparing vil altså ikke mere gå til afbetaling på en opskruet spekulationspris for grunden, men vil kunne henlægges til at bygge for, og de formindskede udgifter ved at holde grunden vil give mulighed for større opsparing til dette formål.

Det synes rimeligt at antage, at spekulationsprisernes bortfald ret hurtigt vil føre til en mere omfattende udstykning, selv om en vis kreds af spekulationskøbere falder bort, og et betydeligt antal allerede udstykkede grunde straks vil stå til rådighed for dem, der virkelig har brug for dem.

Grundspekulationens bortfald må iøvrigt antages at have til følge, at udstykning og bebyggelse uden særlige reguleringsforanstaltninger i højere grad end nu kommer til at udfolde sig, hvor det er mest naturligt i nær tilknytning til den allerede eksisterende bebyggelse, hvor vej anlæg og ledningsforsyning m. m. vil være billigst, men iøvrigt må det antages, at jordrenteafgiftens gennemførelse også vil gøre det lettere for kommunerne enten selv eller i samarbejde med kolonihaveforeninger, boligforeninger og byggekonsortier at erhverve jord til gennemførelse af en rationel plan for vejføring, kloakering, udstykning og bebyggelse med dertil hørende offentlige institutioner, parker m. v.

Et særligt spørgsmål er jordrenteafgiftens betydning for sanering og ombygning af ældre bebyggelse. Hvor forældet bebyggelse kun findes på enkelte ejendomme, og omgivelserne er præget af mere rationel udnyttelse, må ansættelsen af grundværdien efter den økonomisk gode anvendelse og den dermed følgende jordrenteafgift antages at fremskynde det tidspunkt, da ejeren af egen drift foretager den nødvendige ombygning eller fornyelse af bebyggelsen eller ser sin fordel i at afhænde ejendommen og overlade denne opgave til andre. Navnlig indenfor forretningskvarterer og forretningsstrøg med særlig høje grundværdier

må denne virkning af jordrenteafgiften antages at blive betydelig. De fleste steder har man her en meget blandet bebyggelse af vidt forskellig alder og kvalitet fra helt forældede ejendomme over mange mere eller mindre forældede til enkelte helt moderne og rationelt udnyttede ejendomme, og der er indenfor disse begrænsede områder sædvanlig en stærk efterspørgsel fra nye virksomheder efter velegnede forretningslokaler og ejendomme til ombygning og stærkt stigende grundværdier i sammenhæng med byernes vækst og forretningslivets koncentration, der ligesom i byernes udkanter bevirker, at ejerne holder deres ejendomme i højere pris, end de aktuelle udnyttelsesmuligheder betinger.

I stort omfang er det de større virksomheder og forretningsdrivende, der foretager og i betydeligt omfang selv finansierer den fornyelse af bebyggelsen, der gradvis sker indenfor disse områder. Jordrenteafgiften, der medfører, at der ikke skal bindes nogen kapital i grunden, må på samme tid virke fremmede for omsætningen af ejendomme, der med den forhåndenværende brug eller bebyggelse er dårligt udnyttede, og betyde en lettelse for virksomheder og erhvervsdrivende, der vil foretage den nødvendige modernisering, ombygning eller fornyelse af bebyggelsen.

Hvor forældet bebyggelse omfatter hele kvarterer, vil grundværdien formentlig efter jordrenteafgiftens gennemførelse ligesom nu være præget af, at en rationel udnyttelse af den enkelte grund vanskeligt kan gennemføres uden i en større sammenhæng, fordi kvarterets karakter bestemmer den økonomisk gode udnyttelse for den enkelte grund. Jordrenteafgiften kan derfor næppe direkte fremskynde en almindelig sanering af ejendommene. Undtages må dog de dele af et sådant kvarter, der grænser op til nyere bebyggelse eller iøvrigt efter deres særlige beliggenhed har betingelser for, at den nødvendige fornyelse kan foretages med fordel, men i dette omfang vil jordrenteafgiften også for de større saneringsmodne områder have sin betydning til gradvis indskræn-

ning af disse områder ved fornyelse af bebyggelsen, og da grundværdien er gået ud af de købesummer, der skal udredes, må det antages, at sanering af sådanne områder enten ved privat sammenkøb af ejendomme til større samlet bebyggelse eller ved offentlig foranstaltning lettere lader sig foretage efter jordrenteafgiftens gennemførelse.

Der er i det foregående navnlig set på forholdene, hvor grundprisen spiller en forholdsvis betydelig rolle for udstykning og byggevirksomhed, oprettelse af nye jordbrug, udstykninger i byernes udkanter til havelodder, en-familieshuse og lignende mindre beboelses- og forretningsejendomme, og på forholdene i byernes centrale forretningskvarterer.

For højbebyggelse i byernes yderdistrikter - de nye udlejningsejendomme - ligger grundværdien sædvanlig kun mellem 5 og 10 % af anskaffelsesomkostningerne og den lavere udgift til grunden vil derfor have forholdsvis mindre betydning. Den lavere grundudgift vil have større betydning for en-familiesejeendomme og for lav bebyggelse, og jordrenteafgiften må derfor antages særligt at fremme den lavere og frie bebyggelse i byernes yderdistrikter.

Sammenfattende synes virkningerne af jordrenteafgiften at være, at den ved at fremme udbuddet af jord til landbrug eller til bymæssig bebyggelse ved at sænke ejendomspriserne og lette overtagelse for køberen vil virke fremmede for udstykning og byggevirksomhed og for den økonomisk bedste udnyttelse af jorden.

En udvikling i denne retning vil stille forøgede krav til kapitaldannelse til investering i bygninger og driftsmidler. Der synes imidlertid også i jordrenteafgiftens mere indirekte virkninger at være tendenser, der peger i retning af øget opsparing. Selve det, at der åbnes større muligheder for at få eget brug eller eget hus, må antages at tilskynde flere end før til at foretage den nødvendige opsparing, de skattelettelser, der under de forskellige former for gennemførelse forudsættes at ledsage jordrenteafgiften, må bidrage til at lette denne opsparing såvel som

erhvervsvirksomhedernes mulighed for investering, og i samme retning må det virke, at den hurtigere overgang af jord og ejendomme til dem, der repræsenterer den bedste økonomiske anvendelse, giver grundlag for stærkere efterspørgsel efter arbejdskraft, forøget produktion og højere løn.

Samtidig må det antages, at den jordrenteindtægt, der under de nuværende forhold går til de private, har givet anledning til et betydeligt forbrug uden produktiv modydelse, og at dette mulig i endnu højere grad gælder med hensyn til den kapitalisering af stigende jordrenteindtægter, der finder sted ved optagelse af lån og ved ejendomssalg, og som betyder en tilsvarende forøget efterspørgsel efter lån. Begge dele vil bringes til ophør ved jordrenteafgiftens gennemførelse, som derfor kan antages at medføre, at opsparingen i større omfang end før står til rådighed for produktive investeringer.

Der synes herefter såvel i jordrenteafgiftens direkte som i dens indirekte virkninger at være tendenser, der på den ene side peger i retning af større byggevirkomhed og aktivitet i samfundet og dermed også i retning af større behov for kapital og efterspørgsel efter lån, og som på den anden side giver grundlaget for forøget opsparing og større tilgang af lånekapital til dækning af behovet.

8. ERFARINGERNE FRA JORDRENTEBRUGENE OG FRA LOVGIVNINGEN OM GRUNDSKYLD OG GRUNDSTIGNINGSSKYLD.

Som tidligere anført giver de bestående jordrentebrug og jordrenteparceller praktiske eksempler på ydelse af 4 % (for de ældste brug $4\frac{1}{2}$ %) jordrenteafgift til staten ved siden af den almindelige grundskyld til stat, amt og kommune, som disse brug svarer på lige fod med alle andre ejendomme på grundlag af den ved de periodiske vurderinger ansatte grundværdi.

Til belysning af bevægelsen i jordrenteafgiften skal anføres vurderingerne for et par af de ældste brug, et almindeligt husmandsbrug og et lidt større brug begge oprettet i foråret 1922 og med god jord, der i det hele har haft den stærkeste prisbevægelse.

Med fast rentefod giver bevægelser i grundværdien udtryk for en tilsvarende ændring i jordrenteafgiften. Bevægelsen i grundværdien har jo imidlertid sin årsag i ændringer i landbrugets forrentningsevne, og da de fleste af jordrentebrugene siden 1933 er gået over til at svare konjunkturbestemt rente, har man vedføjet den forrentningsprocent, der ville have fundet anvendelse i den nærmest efter vurderingen følgende betalingstermin under forudsætning af 4 % som normal rentefod efter de nu gældende regler, idet der er set bort fra de oprindelige regler i lovene af 1933, som disse er trådt i stedet for.

	I Husmandsbrug med 5,4 ha		II Større husmandsbrug med 8,03 ha		Konjunkturbest. rentefod ¹⁾ %	Jordrentebeleb	
	Grund- værdi kr.	4 % jordrente kr.	Grund- værdi kr.	4 % jordrente kr.		I kr.	II kr.
1922 (1. ansættelse)	8.100	324	13.500	540	(1,5)	121,50	202,50
1924	7.500	300	12.500	500	(6,0)	450,00	750,00
1927	6.700	268	11.200	448	(1,5)	100,50	168,00
1932	6.100	244	9.100	364	(1,5)	91,50	136,50
1936	6.100	244	9.100	364	1,5	91,50	136,50
1945	7.300	292	11.700	468	1,5	109,50	195,50
1950	9.800	392	15.700	628	6,0	588,00	942,00

¹⁾ I første termin efter vurderingen.

For vurderingerne til og med 1936 er forrentningsprocenten for ejendomme under

10 ha lagt til grund for beregningen af den konjunkturbestemte rente, for de føl-

gende vurderinger den faktisk anvendte rentefod.

Disse tal giver et vist indtryk af jordrenteafgiftens virkninger til opretholdelse af ejerens arbejdsindtægt i dårlige tider og til begrænsning af nettoindtægten af selve ejendommen i gode tider.

Disse virkninger har været ret begrænsede, hvis kun den faste rentefod og vurderingerne lægges til grund, men betydeligere, hvis den konjunkturbestemte rente kombineres med de periodiske grundvurderinger.

Bevægelserne i grundværdien kan give et vist indtryk af virkningerne til sikring af ejers kapital i ejendommen ved konjunktur nedgang og omvendt begrænsningen af hans konjunkturgevinst ved konjunktur opgang i tilfælde af salg af ejendommen.

For jordrentebrug har det været praksis ved ejendomsoverdragelse, at den jordrentepligtige grundværdi indgik i købesummen som en prioritet til samme beløb. Selve dette forhold kan naturligvis ikke sige noget bestemt om, hvilken indflydelse jordrentepligten har haft på købesummens højde.

Endnu mindre kan det give grundlag for slutninger om, hvorledes ejendomspriser og grundværdier ville bevæge sig, hvis alle landbrug var jordrentepligt undergivet, og det må iøvrigt i den forbindelse erindres, at jordrentebrugene vel svarer fuld grundskyld, men da de kun repræsenterer en forsvindende del af landets grundværdi, nyder ejerne ikke den skattelettelse, der ville komme dem til gode, hvis alle landets ejendomme var jordrentepligtige.

Denne skattelettelse ville ikke blot have sin betydning for ejerens personlige økonomiske stilling, men sikkert også i et vist omfang øve indflydelse på driftsudbyttet af selve ejendommen og på grundværdien.

Erfaringerne fra jordrentebrug og jordrenteparceller er i alt væsentligt begrænset til landbrugsejendomme, selv om der er udstykket en del byggegrunde på jordrentevilkår.

Grundstigningsskylden giver for bymæssige ejendomme praktiske erfaringer for ydelse af en 4 % afgift af en større eller

mindre del af grundværdien ved siden af den almindelige grundskyld.

Hvor landbrugsjord siden 1936, da grundbeløbene blev fastlagt, i tidens løb har fået byggegrunds værdi, kan en ret betydelig del af den skattepligtige grundværdi være afgiftspligtig grundstigning — i visse tilfælde op imod 45 % - og på steder, hvor en sådan særlig stigning er sat ind efter vurderingen i 1950, vil en endnu større del af den skattepligtige grundværdi - op mod de to trediedele - kunne være afgiftspligtig grundstigning.

Siden 1936, da grundbeløbet blev fastlagt, har den afgiftspligtige stigning været fortsat voksende fra 22 mill. kr. i 1937 til 142 mill. kr. i 1946 og 382 mill. kr. i 1951, hvoraf halvdelen i hovedstaden og Københavns amtsrådskreds. I flere af Københavns forstadskommuner er 20-25 % af den samlede skattepligtige grundværdi afgiftspligtig grundstigning.

Ved overdragelse af ejendomme, der svarer grundstigningsskyld, har det været praksis, at grundstigningsskylden overtages udenfor den aftalte købesum. Der har altså udviklet sig en anden praksis for den afgiftspligtige grundstigning end for den jordrentepligtige grundværdi for jordrentebrugenes vedkommende. Årsagen hertil har formentlig været, at den afgiftspligtige grundstigning i de første år sædvanlig var af ringe betydning, og tillige at der ved udstykning og salg af parceller ikke kunne foreligge særskilt beregning af den afgiftspligtige grundstigning. Da erfaringen viste, at denne salgspraksis førte til, at køberne i mange tilfælde ikke fik oplysning om, hvor meget grundstigningsskyld der påhvilede ejendommen, og heller ikke selv var opmærksom på denne byrde, blev der ved den nye lov af 1950 indført oplysningspligt for sælgeren og adgang til ved påtænkt salg at få en særskilt vurdering til beregning af den afgiftspligtige grundstigning og for køberen en ubetinget ret til regulering af købesummen for den afgiftspligtige grundstigning, for så vidt beregning af denne ikke foreligger ved handelen.

Disse bestemmelser har sikret, at køberen altid inden den endelige overdragelse gøres bekendt med de foreliggende oplysninger vedrørende den afgiftspligtige grundstigning, og — hvor særskilt beregning af den afgiftspligtige grundstigning ikke er tilvejebragt - at der sædvanlig i overdragelsesdokumentet anføres, hvilket beløb parterne skønner, at den vil andrage, uden at køberen derved fraskriver sig eller kan fraskrive sig retten til regulering af købesummen, hvis beløbet viser sig at være større end anslået. Omvendt må det erindres, at sælgeren kan betinge sig ret til at hæve handelen uden erstatning i dette tilfælde.

Disse bestemmelser kan kun sikre, at overdragelse ikke finder sted under fejlagtige forudsætninger med hensyn til den afgiftspligtige grundstigning, medens afgiftens indflydelse på købesummens størrelse beror på parternes frie bedømmelse. At denne bedømmelse for køberen må føre til en lavere efterspørgselspris, når denne særlige byrde skal overtages udenfor købesummen, må anses for givet, og for sælgeren må grundstigningsskylden være en tilskyndelse til hurtigere realisation navnlig af udstykningsarealer, fordi den betyder forøgede udgifter ved at ligge med jorden samtidig med, at den begrænser udbyttet ved salg i samme omfang, som køberen tager byrden i betragtning.

Hvor stor betydning, dette har haft, kan vanskeligt påvises. Når grundspekulationen i de senere år har haft et væsentligt mindre omfang end i årene efter første verdenskrig, kan det have en naturlig forbindelse med den betydelige grundskyld og grundstigningsskyld, der nu må regnes med.

Da den jordrentepligtige grundværdi efter gennemførelse af fuld grundskyld for bebyggede ejendomme oftest kun vil andrage en ringe del af ejendommens samlede værdi, og det også ved udstykning må være i begge parter interesse, at fordelin-

gen af den jordrentepligtige grundværdi foreligger oplyst, må det efter erfaringerne fra grundstigningsskylden anses for hensigtsmæssigt, at der gives lignende bestemmelser til sikring af, at der altid forinden endelig overdragelse mod vederlag kan foreligge fyldestgørende oplysninger både for køber og sælger om jordrentepligtens omfang og adgang til regulering af købesummen, hvis denne skulle være aftalt under mangelfulde forudsætninger på dette punkt.

Jordrentebrugene og den afgiftspligtige grundstigning repræsenterer nu nær op mod 500 mill. kr., hvoraf der svares 4 % årlig afgift ved siden af den almindelige grundskyld, og som for så vidt kan siges allerede nu at svare fuld jordrente. Beløbet har været gradvis voksende fra en ringe begyndelse, efter at oprettelsen af jordrentebrug var begyndt i 1920, og navnlig efter at grundstigningsskylden til staten blev indført i 1933.

Med fraregning af disse beløb giver de stedfundne vurderinger grundlag for en belysning af, hvor meget en jordrenteafgift på 4 % ville have indbragt, og hvor stor en del af statsbeskatningen den ville have udgjort. I nedenstående oversigt er en sådan beregning foretaget for årene siden 1924, da den første grundvurdering, der blev benyttet som skattegrundlag, fandt sted.

I oversigten er der givet en særlig beregning af landbrugets jordrenteafgift dels efter en fast jordrenteafgift på 4 % og dels efter konjunkturbestemt rente efter samme mønster som for de jordrentebrug, der har valgt konjunkturbestemt rente, men på grundlag af de af Det landøkonomiske driftsbureau beregnede forrentningsprocenter for alle landbrugsejendomme.

Tallene gør ikke krav på fuld nøjagtighed, men må antages at give et i hovedtrækkene rigtigt billede af udviklingen gennem de 28 år, oversigten omfatter.

Jordrenteafgiften og den samlede statsbeskatning 1924/25-1951/52

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
afgifts- pligtig grund- værdi ¹⁾	4 0/0 jord- rente- afgift	samlet stats- beskatn. ÷ grund- skyld og gr.stign.- skyld	jord- rente- afgift i 0/0 af stats- beskat- ningen ²⁾	a land- brugets grundv. ÷ jord- rentebr.	b 4 0/0 jord- rente	land- brugets forrent- nings- procent af bog- ført værdi ³⁾	konjunk- turbe- stemt jordrente- afgift ⁴⁾	land- brugets jordrente- afgift. Konjunk- tur- reguleret	samlet jord- renteaf- gift ef- ter kon- junktur- regu- lering	jordrente afgift. Konjunk- turreg. 0/0 af sam- let stats- beskat- ning	
år	mill. kr.	mill. kr.	mill. kr.	0/0	mill. kr.	mill. kr.	0/0	0/0	mill. kr.	mill. kr.	0/0
1924-25	4.825	193	403	48	2.674	(107)	9,1	6,0	160	246	61
1925-26		193	399	48			1,6	6,0	160	246	62
1926-27		193	377	51			1,3 (1,4)	1,5	40	126	33
1927-28	4.690	188	355	53	2.470	(99)	1,8	1,5 (1,5)	37	128	36
1928-29		188	355	53			6,9	1,5	37	128	36
1929-30		188	364	52			5,6	6,0	146	237	65
1930-31		188	375	50			0,6	5,0	124	215	57
1931-32		188	372	51			÷ 0,5 (÷ 0,4)	1,5	37	128	34
1932-33	4.540	182	376	48	2.228	(89)	2,9	1,5 (1,5)	33	126	34
1933-34	4.575	183	412	44			3,6	2,0	45	139	34
1934-35	4.610	184	440	42			4,0	3,0	67	162	37
1935-36	4.645	186	448	42			4,4	3,0	67	164	37
1936-37	4.682	187	499	37			2,5 (2,4)	4,0	89	187	37
1937-38	5.035	201	581	35	2.408	(96)	4,5	2,0 (1,5)	36	141	24
1938-39	5.038	201	594	34			4,5	4,0	96	201	34
1939-40	5.058	202	657	31			5,0	4,0	96	202	31
1940-41	5.085	203	893	23			10,3	4,5	108	215	24
1941-42	5.122	205	933	22			7,1	6,0	144	253	27
1942-43	5.117	205	1.096	19			9,1	6,0	144	256	14
1943-44	5.117	205	1.235	17			10,9	6,0	144	253	20
1944-45	5.141	206	1.431	14			8,9	6,0	144	254	18
1945-46	5.160	206	1.430	14			4,1 (3,6)	6,0	144	254	18
1946-47	5.921	237	2.468	10	2.814	113	4,0	4,0 (3,0)	84	208	8
1947-48	5.938	238	2.613	9			3,4	3,0	84	209	8
1948-49	5.988	239	2.582	9			7,7	2,5	70	196	8
1949-50	6.029	241	2.508	10			10,6	6,0	169	297	12
1950-51	6.085	243	2.619	9			10,8 (10,0)	6,0	169	299	11
1951-52	7.810	312	3.013	10	3.598	144	9,5	6,0 (6,0)	216	384	13

¹⁾ Tallene efter hver ny almindelig vurdering er kursiverede. For de år, hvor grundværdien ikke er anført, er der regnet med samme beløb, som ved den nærmest forudgående almindelige vurdering. Tallene angiver den til staten skattepligtige grundværdi med fradrag af jordrentebrugenes grundværdi samt afgiftspligtig grundstigning, derimod er de skattepligtige kommunale ejendommens grundværdi ikke fradraget.

²⁾ Grundskyld og grundstigningsskyld fradraget.

³⁾ Hvert års konjunkturregulerede forrentningsprocent er anvendt for det nærmest følgende skatteår.

⁴⁾ Beregnet efter de nugældende regler for jordrentebrug med konjunkturbestemt rente, men på grundlag af landbrugets forrentningsprocent. Beregningen gælder kun for december termin efter regnskabsårets udløb. I regnskabsåret forud for eller omkring vurderingen er procenterne i parentes skønsmæssigt beregnede forrentningsprocenter under anvendelse af den nye vurdering i den bogførte værdi.

Jordrenteafgiften ville herefter fra 1924/25 og til 1945/46 have givet staten en ret stabil indtægt på omkring 200 mill. kr. — varierende mellem 182 og 206 mill. kr. Indtil 1932/33 ville jordrenteafgiften have kunnet dække omkring 50 % af de samlede direkte og indirekte skatter og afgifter til staten udover den ubetydelige statsgrundskyld.

Under den stærke vækst i statsbeskatningen i 30'erne går jordrenteafgiften derefter jævnt nedad til godt 30 % af statsbeskatningen i 1939/40, og krigsårenes og efterkrigsårenes voldsomme stigning i statsbeskatningen har derefter medført, at jordrenteafgiften trods nogen stigning efter vurderingen i 1945 og særlig efter vurderingen i 1950 nu kun ville andrage ca. 10 % af den samlede statsbeskatning udover grundskyld og grundstigningsskyld.

Landbrugets afgiftspligtige grundværdi med fradrag for de i tidens løb oprettede jordrentebrug svarer til en jordrenteafgift på 107 mill. kr. i 1924/25 faldende til 89 mill. kr. i 1932/33. Vurderingen i 1936 fører til en forhøjelse til 96 mill. kr., vurderingen 1945 fører beløbet op til 113 mill. kr. altså lidt over tallet i 1924/25, og efter vurderingen i 1950 ville landbrugets jordrenteafgift andrage ca. 144 mill. kr.

I perioderne mellem de almindelige vurderinger er der ikke sket nævneværdig ændring i landbrugets ansatte grundværdi, hvorimod de bymæssige ejendomes grundværdi har været jævnt og stadigt voksende.

Bevægelser, der skyldes afgang til jordrentebrug, udstykning til bebyggelse o. l. eller beslaglæggelser under og efter krigen til militære formål, kan ikke belyses, men har i hvert fald kun ringe betydning.

Tænker man sig landbrugets jordrenteafgift konjunkturreguleret som ovenanført efter de nugældende regier for jordrentebrug, men på grundlag af forrentningsprocenten af bogført værdi for alle landbrug, ville dette for de 28 år betraget under eet føre til næsten samme gennemsnitlige afgiftsprocent, men med meget store sving-

ninger i afgiften fra år til år i overensstemmelse med landbrugskonjunkturerne.

Nedgangsårene 1925/26 til 1927/28 ville således have ført til en nedgang i afgiften fra 160 mill. kr. i de forudgående gode år til 40 mill. kr. og 37 mill. kr. efter den nye og lavere vurdering i 1927. De to følgende gode år ville have bragt afgiften op til 146 og 124 mill. kr. Derefter følger landbrugs-krisens år, hvor landbrugets jordrenteafgift i 1932/33 ville være gået ned til 33 mill. kr. og i en række år have ligget forholdsvis lavt, indtil forrentningsprocenten i 1937/38 og 1938/39 atter var kommet op på det normale.

Derefter følger de høje forrentningsprocenter i krigsårene, der ville have ført jordrenteafgiften op til 144 mill. kr. De forholdsvis dårlige år umiddelbart efter krigens afslutning ville atter have medført en betydelig nedgang i jordrenteafgiften trods stigningen i grundværdien ved vurderingen i 1945. Men i de efterfølgende gode år ville jordrenteafgiften igen være gået op til maksimum 6 %, 169 mill. kr., og efter vurderingen i 1950 til 216 mill. kr.

De betydelige svingninger i landbrugets jordrenteafgift ville have øvet en ikke helt uvæsentlig indflydelse på den samlede jordrenteafgift og den del af statsbeskatningen, som jordrenteafgiften ville kunne have dækket i de enkelte år.

9. FORSKELLIGE FORMER FOR OVERGANG TIL FULD GRUNDSKYLD.

De vanskeligheder, som overgangen til fuld grundskyld vil være forbundet med for en del af ejendomsbesidderne og en del af panthaverne i fast ejendom, må føre til overvejelse af, hvorledes disse vanskeligheder mest hensigtsmæssigt kan imødegås uden på afgørende måde at svække reformens virkninger.

De spørgsmål, der her er tale om, samler sig i alt væsentligt om gennemførelsen af jordrenteafgiften for den allerede eksisterende grundværdi i privat eje. At opkræve jordrenteafgift af den fremtidige stigning i grundværdien berører ikke den nuværende

indtægt af jord og fast ejendom og kun ejendomsværdierne, for så vidt den nuværende grundværdi visse steder kan være bestemt af en forventning om fremtidig stigning i indtægtsmulighederne.

Sådanne forventninger må i det væsentlige være begrænset til områder, hvor en særlig udvikling foregår, og har kun et begrænset grundlag, efter at loven om grundstigningsskyld har medført, at der skal svares 4 % grundstigningsskyld — eller jordrenteafgift - af ca. to trediedele af stigningen i grundværdien. At udvide jordrenteafgiften til den sidste trediedel af den fremtidige stigning kan ikke antages at have større indflydelse på de nuværende grundværdier indenfor disse særlige stigningsområder.

Større betydning kan det have for ejeren, at jordrenteafgiften svares også af stigning, der skyldes nedgang i pengenes købeevne, da jordrenteafgiften af stigningen i så fald vil angribe grundens realværdi for ejeren. Men da de fleste ejendomme er behæftet med faste prioriteter, hvis realværdi går ned sammen med pengenes købeevne, vil jordrenteafgiften af en stigning af denne art også kunne gennemføres, uden at den økonomiske stilling forringes for det overvejende flertal af ejendomsbesidderne, ligesom panthavernes stilling ikke forringes.

Jordrenteafgiften synes derfor at kunne gennemføres uden større vanskeligheder for den fremtidige stignings vedkommende. Til belysning af, hvilken betydning dette kan have, skal der henvises til, at hvis man i 1933 havde gjort hele den fremtidige stigning i grundværdien jordrentepligtig, ville ca. 3200 mill. kr. af den nuværende grundværdi i privat eje have været jordrentepligtig svarende til ca. 128 mill. kr. jordrenteafgift til lettelse af statsskatterne, og stigningen i ejerens formue i ejendommen ville dog stadig have været større end den almindelige stigning i prisniveauet.

Arten og omfanget af de vanskeligheder, der må antages at rejse sig for en del af ejendomsbesidderne og panthaverne ved gennemførelse af jordrenteafgiften for den

allerede tilstedeværende grundværdi, er belyst i det foregående under bestemte forudsætninger med hensyn til fordelingen af de mulige skattelettelser særlig under den forudsætning, at skattelettelsen kommer alle ligeligt til gode.

Men der er herved i det væsentlige kun forsøgt en belysning af de direkte indtægtsmæssige forskydninger og de formuemæssige virkninger. Med denne begrænsning kan man nå til nogenlunde sikre resultater, for så vidt selve jordrenteafgiften og dens formuemæssige virkning angår, og for skattelettelsernes vedkommende, for så vidt de alene gives i forhold til indkomstskatten, men fordeler man skattelettelserne over forskellige skatter, og tilsigter man en fordeling af skattelettelserne enten efter indkomstens størrelse eller med nogenlunde samme beløb pr. indbygger eller pr. familie, er det næppe sandsynligt, at man med hensyn til skattelettelsernes fordeling kan nå mere end en grov tilnærmelse hertil, fordi overvæltningen af de forskellige skatter, navnlig told- og forbrugsafgifter og ejendomsskyld, er vanskelig at bedømme.

De mere indirekte virkninger såvel af jordrenteafgiften som af de forskellige skattelettelser, der i løbet af en kortere eller længere overgangstid vil øve deres indflydelse, unddrager sig en talmæssig belysning, men må antages at være af væsentlig betydning. Det kan vel antages, at de vil gå i retning af en forøgelse såvel af arbejdsindtægterne som af virksomhedernes driftsudbytte og samtidig føre til, at grænsen mellem de jordejere, der vil have indtægtsmæssig fordel og de, der vil have tab ved reformen, forskydes opefter, således at der vil være flere, der vil have indtægtsmæssig fordel af reformen.

Men selv om grænsen mellem de ejendomsbesiddere, der efter reformens samlede virkning får enten fordel eller tab herved, bliver væsentligt mere flydende og i det store og hele forskydes opefter, er der næppe tvivl om, at hovedindtrykket af undersøgelsen af de direkte virkninger under de stærkt forenklede forudsætninger,

der er lagt til grund, vil blive stående: en forholdsvis begrænset del af ejendomsbesidderne, fortrinsvis ejere af større landejendomme, udlejningsejendomme i byerne - særlig større forretningsejendomme - og ejere af spekulationsarealer, byggegrunde og ejendomme med meget ringe bygninger, kommer til at bære en stor del af det tab, der svarer til den indtægtsmæssige fordel, der kommer de ikke-jordejende og de mindre ejendomsbesiddere til gode. Endvidere vil den formuenedgang, der finder sted, have særlig betydning for disse ejere og deres panthavere.

Dette forhold havde ret begrænset betydning, hvis der kun var tale om gennemførelse af fuld grundskyld i løbet af en længere overgangsperiode ved gradvis omlægning af skatten til grundskyld. Man kunne da regne med, at de økonomiske forhold jævnt og gradvis ville tilpasse sig, og at alene forventningen om en sådan trinvis fremadskridende gennemførelse ville medføre, at der allerede forud både ved ejendomsoverdragelser og ved låneudmåling blev taget hensyn til den kommende forøgelse af grundskylden.

Tænkte man sig derimod omlægningen fuldt gennemført i løbet af kort tid, måtte man søge midler til lempelse af gennemførelsen af jordrenteafgiften for de ejendomme, hvor større vanskeligheder for ejere eller for panthavere måtte forudses, også for at undgå uheldige indirekte økonomiske virkninger af mere omfattende art.

Allerede i grundskyldsbevægelsens allerførste tid var man inde på overvejelser af denne art, der navnlig gik i retning af at lade prioritetsejerne tage del i jordrenteafgiften - en tanke, der iøvrigt fik tilslutning fra Henry George. Der er i denne forbindelse henvist til krigshartkornsskatten 1848. Denne tanke kunne begrundes på forskellig måde. Man kunne opfatte prioritetsejerne som de virkelige nydere af grundrenten i lighed med ejere af fæsteafgifter, hvad der måtte føre til fortrinsvis at lade førsteprioriteterne tage del i byrden, eller man kunne i hvert fald betragte dem som

medejere af grundværdien, hvad der måtte føre til deltagelse i forhold til prioriteternes andel i ejendomsværdien. Tanker i denne retning var særlig for landbrugsejendomme ret naturlige på den tid, da overgangen fra fæste til selveje endnu ikke var afsluttet, og godsejernes fæsteafgiftsrettigheder i stort omfang var blevet og fortsat blev omdannet til faste prioriteter. Den kunne tillige under de nedadgående konjunkturer i slutningen af forrige århundrede ligesom senere under deflationen i årene efter 1925 og under landbrugskrisen i 30'erne finde støtte i den betragtning, at ejerne var blevet ramt af tunge byrder til fordel for ejerne af prioriteter og andre rentebærende papirer.

Iøvrigt har retsforbundet som tidligere nævnt ved dets forskellige forslag om gennemførelse af fuld grundskyld udformet planer om under noget varierende former at lade alle formueejere tage del i ejendomsbesiddernes nedgang i formue ved gennemførelse af jordrenteafgiften, og socialdemokratiet har været inde på tanken om at yde ejerne en afløsning i form af statsobligationer, hvis forrentning og indfrielse kunne tænkes tilvejebragt ved særlige skatteformer.

Fælles for disse forskellige former for at yde lempelser til ejendomsbesidderne er det, at de har været af generel karakter omfattende alle ejendomsbesiddere, og det må antages, at de i det store og hele ville forøge de direkte fordele ved grundskyldreformen for de mindre og mellemstore ejendomme samtidig med, at de i væsentlig grad formindskede eller fjernede tabene for de større jordejere. Hvorledes udgiften ved disse lettelsesforanstaltninger ville fordele sig - hvem der i virkeligheden kom til at bære dem, og hvilke indirekte virkninger disse udgifters påligning ville være forbundet med - er vanskeligere at bedømme og ville, for så vidt der er tale om udredelse af en vis af løsningssum til ejerne, være afhængig af, hvilke skatteformer der toges i brug til tilvejebringelse af de nødvendige midler dels til forrentning dels til afvikling af en sådan af løsningssum.

De særlige forhold, der foreligger for

tiden, dels for de huslejeregulerede ejendomme dels for andre ejendomme på grund af den stærke stigning i ejendomspriserne siden 1940, der er sket uden en tilsvarende stigning i de ældre ejendommers behæftelse, har medført, at de vanskeligheder, der gør sig gældende ved en forholdsvis hurtig gennemførelse af jordrenteafgiften, nu dels har et væsentligt mindre omfang end før krigen og dels lettere kan imødegås. En udvikling, der fører i retning af afsvækkelser eller ophør af huslejereguleringen samtidig med, at en stadig større del af landets ejendomme bliver omsat og prioriteret efter de høje ejendomspriser, vil imidlertid efterhånden forøge vanskelighederne påny.

Der er altså her tale om et forhold, der ikke er varigt, men som vil have væsentlig betydning for overgangen til fuld grundskyld og for arten og omfanget af lempelsesforanstaltningerne, hvis jordrenteafgiften gennemføres i den nærmeste fremtid.

Det er i det foregående påvist, at overgangsvanskelighederne for det store flertal af udlejningsejendomme under huslejereguleringen vil være fjernet eller i hvert fald formindsket, hvis der gives adgang til lejeforhøjelse med jordrenteafgiftens beløb, og at en lejeforhøjelse af dette omfang vil være mindre end de skattelettelser, som jordrenteafgiften muliggør, for alle mindre og mellemstore lejligheder, når der forudsættes en nogenlunde jævn fordeling af skattelettelsen.

Vanskelighederne ved overgangen vil derved for byejendomme under huslejereguleringen i alt væsentligt være begrænset til forretningsejendomme på dyr grund og saneringsmodne ejendomme med meget ringe bygninger i forhold til grundværdien, hvortil kommer ejendomme opført under det høje prisniveau til en leje, der ikke kan forhøjes.

De mindre beboelses- og forretnings-ejendomme, som huslejereguleringen har ringe eller ingen betydning for, har i almindelighed så ringe grundværdi, at reformen vil bringe ejerne indtægtsmæssig

fordel, og den stigning, der har været i ejendomspriserne, har været så betydelig, at ejernes formuemæssige andel i ejendommens værdi selv efter jordrenteafgiftens gennemførelse i almindelighed vil være væsentlig større end før stigningen i ejendomspriserne.

For denne gruppe af ejendomme synes vanskelighederne ved gennemførelse af jordrenteafgiften derfor under de nuværende forhold i det væsentlige at være begrænset dels til ejendomme med forholdsvis stor grundværdi, der enten i forbindelse med nyopførelse eller køb af ejendommene under det høje prisniveau eller af mere tilfældige årsager er blevet stærkt behæftede.

For landbrugsejendomme gælder for de små ejendomme i hovedsagen det samme som for de mindre beboelses- og forretnings-ejendomme, kun at den direkte indtægtsmæssige fordel vil være noget mindre, fordi grundværdien gennemgående er noget større.

For de større landbrugsejendomme, hvor der i almindelighed må regnes med et indtægtstab ved reformens gennemførelse, har forrentningsevnen i de senere år ligget så højt, at det i almindelighed ikke skulle være vanskeligt at bære jordrenteafgiften beregnet efter de nuværende grundværdier selv for ejendomme, der er købt under de senere års høje prisniveau. Men dels kan man næppe regne med, at de særligt gunstige landbrugskonjunkturer kan vare ved, og dels ville det i så fald føre til en højere grundværdi og jordrenteafgift ved kommende vurderinger. Det må derfor antages, at ejere af større landbrugsejendomme, der, enten fordi de har købt deres ejendomme under det høje prisniveau eller af andre særlige årsager, har store prioriteter, efter kortere eller længere tids forløb vil få vanskeligt ved at udrede jordrenteafgiften, og for disse ejere vil nedgangen i formuen yderligere skærpe vanskelighederne og udsette panthaverne for tab.

For de ejere, der sidder med deres ejendom fra før prisstigningen og uden væsentlig forøget behæftelse, vil forholdet i

almindelighed være det, at de selv efter jordrenteafgiftens gennemførelse vil være ejere af en større andel af ejendommens samlede værdi end før prisstigningen og en hertil svarende merindtægt af ejendommen, og dette vil gælde i desto højere grad, jo mindre ejernes andel i ejendommens værdi var før krigen. Men der vil også indenfor denne ejergruppe findes et vist antal, hvis ejendoms bygninger og kulturtilstand er ringe, og hvor grundværdien derfor udgør en så betydelig del af værdien, at vanskeligheder vil melde sig.

For ubebyggede ejendomme i byerne og på landet vil de formuemæssige vanskeligheder ved gennemførelsen såvel for ejerne som for eventuelle panthavere være de samme som under andre økonomiske forhold end de nuværende.

Selv om de særlige forhold for omfattende grupper af ejendomme vil formindskede vanskelighederne ved jordrenteafgiftens gennemførelse såvel for ejere som for panthavere og derfor også behovet for særlige foranstaltninger til lempelse af overgangen, findes der altså stadig både i byerne og på landet en hel del ejere og ejendomme, hvor vanskelighederne vil være så betydelige, at særlige lempelsesforanstaltninger må anses for nødvendige af hensyn til såvel ejerne som prioritetshaverne og af hensyn til at undgå uønskede virkninger for andre. Antallet af disse ejere og ejendomme vil utvivlsomt være stigende, efterhånden som flere og flere ejendomme bliver omsat og højere prioriteret, og efterhånden som husle jereguleringen af svækkes, og da det navnlig er de større ejendomme, vanskelighederne samler sig om, har dette forhold væsentlig større økonomisk vægt end efter det antal ejendomme, det drejer sig om.

Sådanne foranstaltninger til lempelse af overgangen kan tænkes udformet på forskellig måde og i forskelligt omfang. Valget må formentlig i første række være bestemt af, at i samme omfang, som der ydes jordejere særlige lempelser af den ene eller den anden art, må de direkte skattelettelser af almindelig karakter formindskes, udsættes

eller hentes fra andre kilder end selve jordrenteafgiften og de indirekte virkninger ændre sig i overensstemmelse hermed. Dette må medføre, at de særlige lempelsesforanstaltninger må nøje afvej es med de ikke-opnåede fordele, man mister ved ikke straks at gennemføre reformen i dens helhed.

Nu som tidligere synes valget at måtte stå mellem enten en trinvis gennemførelse af jordrenteafgiften for den eksisterende grundværdi over et rimeligt åremål uden anden lempelse end den, der sker gennem lettelsen af beskatningen, eller den hurtige gennemførelse med særlige lempelsesforanstaltninger.

Disse to fremgangsmåder til lempelse af gennemførelsen synes ikke nødvendigvis at udelukke hinanden. Det må vel tværtimod ud fra den betragtning, at lempelsesforanstaltninger ikke bør have større omfang end nødvendigt, være naturligt at overveje, i hvilket omfang jordrenteafgiften for tiden kan gennemføres som en ren skatteomlægning. For den videre gennemførelse må det da overvejes, om den helst bør ske straks ledsaget af særlige lempelsesforanstaltninger i det omfang, det er nødvendigt, eller om den videre gennemførelse hellere skal lempes ved at give en passende frist for videreførelsen og lade den strække sig over et passende åremål.

I det omfang, man mener at kunne følge den trinvise skatteomlægnings vej, vil hensynet til jordejerne og deres panthavere gøre det naturligt at undersøge, om det ved valget af de skatter, der skal lattes, er muligt i særlig grad at lette overgangen for de ejendomsbesiddere, som den giver vanskeligheder for.

Denne mulighed synes kun at foreligge for ejendomsskyldens vedkommende. Med de betydelige skattefrie fradrag, der gives, vil statsejendomsskylden have størst betydning for de større ejendomme, og en særlig lettelse af denne skat vil derfor betyde en særlig lettelse for større landbrugsejendomme, udlejningsejendomme og større villae i byerne. Den samlede ejendomsskyld til staten og den fælleskommunale udlig-

ningsfond svarende i 1951/52 til ca. 3,5 % af den skattepligtige grundværdi. For gårde over 12 tdr. hartkorn svarede ejendomsskylden til staten til 2,2 % af grundværdien, for en større bondegård til ca. 1,4 %/oo, medens den for udlejningsejendomme i hovedstaden svarede til 10-15 %/oo af grundværdien.

Det skal iøvrigt bemærkes, at jordrenteafgiften i sig selv vil give anledning til visse skattemæssige forskydninger, idet jordrenteafgiften vil gå fra i den skattepligtige indtægt og grundværdien i den skattepligtige formue.

Er der taget stilling til eventuel lettelse af ejendomsskylden til særlig lempelse for ejendomsbesidderne, står man overfor spørgsmålet om, hvilke skatter jordrenteafgiften iøvrigt skal tjene til lettelse af. Medens man for 40 år siden kunne regne med, at jordrenteafgiften - 4 % af grundværdien - var i stand til at dække statens hele skattebehov, og dette spørgsmål derfor kun havde betydning for de mere begrænsede første skridt til gennemførelse af fuld grundskyld, må det nu forudsættes, at fuld grundskyld kun kan dække en beskedent del af statens skatteudskrivning, og valget mellem de skatter, der tænkes lettet, må da formentlig ledes af hensynet til, hvilke skatter der tynger erhvervslivet, forbrugerne og skatteyderne mest. Ud fra disse synspunkter har man i de kredse, der førte grundskyldstanken frem, ment, at indførelstold og visse forbrugsafgifter måtte komme i første række, dels fordi opkrævningen er forbundet med særlige omkostninger for dem, der skal indbetale disse afgifter, dels fordi overvæltningsprocessen må give anledning til en forøgelse af byrden, inden den havner hos forbrugerne eller indgår i eksportvirksomhedernes ikke mindst landbrugets produktionsomkostninger, men endelig for toldafgifternes vedkommende fordi den toldbeskyttelse, som en del af disse tilsigter eller medfører, betyder en særlig byrde for forbrugerne uden tilsvarende indtægt for staten.

Statens indtægt af toldafgifterne - med

fradrag af indførelstold på tobaksvarer og drikkevarer, der i almindelighed ikke tænkes ophævet - har i årene 1950/51 og 1951/52 været henholdsvis ca. 111 og 106 mill. kr. af et samlet beløb for forbrugsafgifter på henholdsvis 1858 og 1745 mill. kr.

Nogen egentlig beregning af, hvorledes indførelstolden eller de øvrige forbrugsafgifter indgår i virksomhedernes driftsomkostninger eller sluttelig fordeler sig på befolkningen, er det ikke muligt at foretage. Det kan formodes, at den del, der ikke indgår i eksportvirksomhederne eller rettere i eksportens driftsomkostninger, fordeler sig nogenlunde i forhold til det samlede forbrug, det vil sige indkomsten med fradrag af skat og opsparing, men ved valget mellem de afgifter, det er muligt at lette, vil det i nogen måde være muligt fortrinsvis at lette dem, der - som man siger - vender den tunge ende nedefter, således at lettelsen i særlig grad kommer de lavere indtægtsklasser til gode, eventuelt også at lette afgifter, der mere direkte indgår i eksportvirksomhedernes driftsudgifter.

Iøvrigt må det antages, at en lettelse af disse afgifter vil føre til nogen nedsættelse af de offentlige udgifter med mulighed for tilsvarende skatteletter.

De samme betragtninger synes at måtte have gyldighed, for så vidt angår de indirekte virkninger af toldbeskyttelsens bortfald ved ophævelse af beskyttelsestoldsatser i del: omfang, de udnyttes af de beskyttede virksomheder.

På dette punkt træder hensynet til de toldbeskyttede virksomheder og deres arbejdere ind i billedet som en vanskelighed ved gennemførelsen, der vel kun er af begrænset varighed og betydning, for så vidt der kan forudsættes fuld beskæftigelse i samfundet, men som dog i overgangstiden må antages at gøre sig gældende for virksomheder, der ikke kan klare sig overfor konkurrencen fra udenlandske virksomheder, og muligt i visse tilfælde kan være af en sådan art, at deres fortsatte beståen er øn-

skelig med henblik på afskæring fra tilførsler under krigsforhold.

I hvilket omfang toldbeskyttelsen udnyttes, og hvilke byrder den påfører forbrugerne og erhvervslivet udenfor de beskyttede virksomheder, eller i hvilket omfang den er nødvendig for disse, er ligesom for selve toldafgifterne vanskeligt at beregne.

For så vidt skattelettelsen ydes over indkomstskatterne til staten og den fælleskommunale udligningsfond, vil en mere direkte fordeling på bestemte indkomstklasser være mulig. Jordrenteafgiftens 310 mill. kr. svarede som tidligere nævnt i 1951/52 til ca. 25 % af den personlige indkomstskat og til 26,40 kr. pr. 1000 kr. ansat indtægt (indtægt 1950).

Indenfor beskatningens rammer vil en større lettelse for de mindre indtægter kunne opnås enten ved en hertil sigtende ændring af skatteskalaen eller på endnu simplere måde ved at afkorte et vist beløb pr. skatteyder i den skat, der efter gældende skatteskala skal betales.

Men iøvrigt er der indenfor denne beskatnings rammer mange forskellige muligheder for fordeling af skattelettelsen - efter formueforhold, børnetal eller indkomstens størrelse - eventuelt også for overgangsbestemmelser med særlige lempelser for ejendomsbesiddere. For indkomster under skattegrænsen er det naturligvis ikke muligt ad denne vej at yde nogen skattelettelse, og for de mindre skattepligtige indtægter vil i hvert fald en forholdsmæssig nedsættelse af indkomstskatten kun give et meget beskedent resultat, jvf. oversigten s. 83. Men iøvrigt kan en lettelse for borgerne finde sted også under den form, at statens ydelser udvides.

De mulige skatteletter m. v. kan i forbindelse med reformens indirekte virkninger også tænkes i et vist omfang at modvirke nedgangen i ejerens formue i ejendommen.

Hvis man letter ejendomsskylden, der særlig rammer de større ejendomme, må dette antages at virke i denne retning, medens omvendt ophævelse af visse indirekte

skatter, der forøger byggeomkostningerne, kan antages at virke i modsat retning. For så vidt reformens almindelige virkninger går i retning af højere arbejds løn og større behov for bygninger og anden realkapital, må det antages, at der vil være en almindelig tendens til stigning i de arbejdsskabte værdier, der knytter sig til den faste ejendom.

Hvor meget dette vil betyde, er det vanskeligt på forhånd at bedømme, men det er dog ikke sandsynligt, at de mulige virkninger i retning af forøgede ejendoms værdier kan opveje den nedgang i ejerens formue i ejendommen, som jordrenteafgiften medfører undtagen muligvis for ejendomme, hvor grundværdien kun udgør en ringe del af den samlede ejendoms værdi.

Dette forhold giver støtte til tanken om ved særlige lempelsesforanstaltninger at afbøde såvel indtægtsnedgang som formue nedgang for ejeren i det omfang, det anses for nødvendigt ved samlet gennemførelse af fuld grundskyld. Kommer man til det resultat, at en forhøjelse af grundskylden f. eks. med 1 eller 1,5 % kan gennemføres uden særlige lempelsesforanstaltninger, men at yderligere forhøjelse op til de 4 % ikke for tiden kan gennemføres som led i en ren skatteomlægning, må der for den resterende del af jordrenteafgiften træffes særlige foranstaltninger til lempelse af overgangen, og hvis man vil opnå de tilsigtede generelle skattelempelser, må de nødvendige midler til de særlige lempelser hentes fra andre kilder end selve jordrenteafgiften.

Vanskelighederne ved at foretage en afgrænsning af de ejendomme eller ejendomsbesiddere, hvor behovet for særlige lempelser gør sig gældende, har medført, at de forslag, der er fremkommet af denne art, har været af generel karakter omfattende alle ejendomme.

Hvis man giver adgang til lejeforhøjelse med jordrenteafgiftens beløb for udlejnings ejendomme, vil imidlertid behovet for særlige lempelsesforanstaltninger for det store flertal af den slags ejendomme være bortfaldet. Det kan måske anslås, at de udlejede beboelseslejligheder og forretnings-

lokaler repræsenterer en samlet grundværdi på op imod $\frac{1}{5}$ af den samlede grundværdi, således at generelle lempelsesforanstaltninger under denne forudsætning ikke behøver at omfatte 7750 mill. kr., men kun et beløb på 6200 mill. kr., for så vidt som en del udlejningsejendomme navnlig nye ejendomme og visse forretningsejendomme vil have behov for særlige lempelsesforanstaltninger.

Af de forskellige former for generelle lempelsesforanstaltninger, der i de senere år har været fremme, er der grund til særlig at omtale det forslag, der i 1945 fremkom fra socialdemokratiet, men som dog ikke har været fremsat som lovforslag, og retsforbundets i 1945 fremsatte forslag til lov om orden i den offentlige økonomi, for så vidt angår den del, der vedrører gennemførelsen af fuld grundskyld.

Det socialdemokratiske forslag er der gjort rede for i »Landbrugets fremtid«: betænkning afgivet af det af socialdemokratiske forbunds forretningsudvalg den 19. oktober 1944 nedsatte landbrugsudvalg.

Herfra skal anføres udvalgets udtalelse om indførelse af fuld grundskyld:

»Det er en af socialismens grundideer og et vigtigt punkt i socialdemokratiets program, at det privatkapitalistiske eje til produktionsmidlerne må afskaffes og erstattes med et socialistisk fælleseje. Som middel til gennemførelse af denne reform for jordens vedkommende foreslår udvalget, at jordrenten inddrages til fordel for samfundet gennem fuld grundskyld, idet der pålægges den til enhver tid værende grundværdi med fradrag af grundforbedringer en årlig afgift svarende til fuld rente, f. eks. 3V2 %.

Det vil være en farbar vej, om staten samtidig med indførelse af fuld grundskyld udsteder obligationer til skødehaverne på et beløb svarende til grundværdien. Disse obligationers amortisationstid kan være lang eller kort. Med en fast årlig ydelse, hvor rentefoden er 3V2 % og afdragene V2 %, vil afdrags-tiden være 60 år. Efter dette tidsrum vil

jordrenten være fuldstændig inddraget.

Denne fremgangsmåde til inddragelse af jordrenten er at sidestille med et køb af Danmarks jord, men det må bemærkes, at ordningen med hensyn til forrentningen finansielt vil hvile i sig selv og således ikke kolliderer med foranstaltninger, der er nødvendige for at løse de økonomiske opgaver, som krigen og besættelsen har stillet landet overfor. Det må også bemærkes, at den almindelige grundskyldsbeskatning til stat og og kommuner ikke berøres af forslaget, idet denne beskatning tages i betragtning ved ansættelsen af grundværdien.

Skødehaverne svarer efter den foreslåede ordning jordrente til staten, der igen 1 en årrække betaler renter og afdrag til obligationshaverne.

For at skødehaverne ikke både skal betale renter af de lån, som af kreditinstitutterne er ydet i grundværdien, og fuld grundskyld til staten, vil det være nødvendigt at anvende de af staten udstedte obligationer til indfrielse af en tilsvarende del af prioritetsgælden.

Da jordrenten, dersom grundværdien ikke stiger, ikke vil indbringe mere, end hvad der kræves til forrentning af de udstedte statsobligationer, bliver det nødvendigt at fremskaffe midler til afdrag på anden måde. Dette kan ske ved den almindelige beskatning. Hvis afdragene skal ske over 60 år, skal der bruges 28 mill. kr. årlig, nemlig V2 % af grundværdien, som i 1936 var ca. 5V2 milliard kr.

Forslagets gennemførelse vil betyde, at samfundet efter 60 års forløb ejer Danmarks jord. Samfundet som helhed vil få fordel ved en stigning og tab ved et fald i grundværdien. Spekulation i landets jord vil være afskaffet. Efter afdragsperiodens udløb vil provenuet af jordrenteskatten tilfalde staten med et årligt beløb på 3V2 % af grundværdien, hvilket med grundværdien efter vurderingerne i 1936 betyder, at der vil indgå ca. 195 mill. kr. til aflastning af

skatter. Det bemærkes i denne forbindelse, at Danmarks grundværdi fra 1920 til 1936 er steget med 14 %. Forudsættes en tilsvarende årlig stigning i en 25 års periode fra 1936, vil grundværdien i 1961 andrage 6,7 milliarder kr., således at en 3V2 % grundværdiafgift vil indbringe 235 mill. kr.

For de enkelte skødehavere vil forslaget gennemførelse ikke betyde, at der pålægges dem en ny skat, men at de nu betalte beløb til forrentning af og afdrag på den nuværende prioritetsgæld under forudsætning af, at der sker regelmæssige vurderinger til grundskyld, vil blive afløst af en konjunkturbestemt ydelse.«

I princippet går forslaget ud på at yde statsobligationer til samme rentebeløb som jordrenteafgiften på grundlag af den da foreliggende sidste alm. vurdering før gennemførelsen (i 1945 vurderingen 1936). Herved fjernes enhver vanskelighed for ejeren, men også muligheden for skattelettelse bortset fra den, der skyldes stigning i grundværdien efter udgangsvurderingen. Afviklingen af statsobligationerne vil kræve en forøgelse af beskatningen; karakteren af denne beskatning er ikke nærmere angivet, men en formueafgift har været overvejet i denne forbindelse. De tekniske vanskeligheder ved gennemførelsen under denne form ville iøvrigt knytte sig dels til anvendelsen af statsobligationer til indfrielse af pantegæld dels til de virkninger på penge- og obligationsmarkedet, der må antages at knytte sig til en så betydelig udstedelse af statsobligationer, selv om de midler, der på denne måde stilles til rådighed for ejerne, forudsættes anvendt i betydeligt omfang til indfrielse af de indestående lån.

Forslaget indebærer fuld jordrenteafgift af fremtidig stigning, men staten bærer også risikoen ikke blot for fald i jordrenteafgiften, men også for afviklingen af det kapitalbeløb, der er udstedt statsobligationer for.

Retsforbundets forslag af 1945 er kædet sammen dels med et forslag til afvikling af den offentlige gæld dels med visse ændringer i forholdet mellem stat og kommune,

for så vidt ejendomsbeskatningen angår, og dels med en ændring af grundlaget for vurderingen.

Grundskyldsforslaget kan vanskeligt løsrives fra forslaget om en almindelig formueafgift til afvikling af den offentlige gæld. Sammenfatter man disse to led, kan man måske sige, at forslaget i princippet går ud på at gennemføre en årlig afgift på en trediedel af udbyttet af al formue på gennemførelsestidspunktet eller 1½ % årligt af formuen, som formueejeren kan frigøre sig for ved at indbetale en trediedel af formuen een gang for alle, og som for indskydere i banker og sparekasser, forsikringstagere og pantekreditorer i fast ejendom skal indfries derved, at debitor kan fradrage 1/3 af afdrag og udbetaling.

Denne afgift giver grundlag dels for gennemførelse af fuld grundskyld ved en nærmere bestemt udligningsordning dels for forrentning og afbetaling af stats- og kommunegæld og derigennem for nedsættelse af skatterne.

Men begrænser man sig til selve gennemførelsen af fuld grundskyld, går forslaget ud på, at der udover den allerede pålignede grundskyld til stat og kommune (men bortset fra grundstigningsskylden) pålignes 4V2 % af grundværdien, og at det samtidig pålægges pantekreditorer i fast ejendom at deltage i grundskylden derved, at skødehaverne får ret til at fradrage en trediedel af renter og afdrag på lån indestående i ejendommen på gennemførelsestidspunktet (efter forslaget 1. oktober 1945), og at der yderligere træffes bestemmelse om en fast udligningsordning baseret på ejendoms-skyldværdi og grundværdi på gennemførelsestidspunktet, hvorefter der for ejendomme, hvor grundværdien udgør mere end en trediedel af den faste ejendomsværdi, udbetales ejeren en årlig godtgørelse på 4V2 % af den overskydende grundværdi (staten dækker altså jordrenteafgiften udover V3 af ejendomsskyldværdien på overgangstidspunktet). Ejere af ejendomme, hvis ejendomsskyldværdi er større end det tredobbelte af grundværdien, skal foruden

jordrenteafgiften svare en udligningsafgift på $1\frac{1}{2}$ % årligt af den overskydende ejendomsskyldværdi på overgangstidspunktet.

Den samlede virkning af disse bestemmelser for ejeren er forholdsvis let overskuelig. Betegner man overgangstidspunktets grundværdi G_0 og den fremtidige

grundværdi G_f , ejendomsskyldværdien på overgangstidspunktet E_0 og de for prioriteterne ved gennemførelsestidspunktet fastsatte prioritetsydelse til renter og afdrag P_0 , kan forslagets indhold udtrykkes i en simpel ligning for ejerens fremtidige tilsvær:

$$\text{Ejers tilsvær} = \frac{4\frac{1}{2}}{100} (G_f \div G_0) + \frac{1\frac{1}{2} \cdot E_0}{100} \div \frac{1}{3} P_0$$

Det fremgår heraf, at virkningen umiddelbart efter gennemførelsen, og så længe grundværdien er uforandret, $G_f = G_0$, svarer til pålæg af en fast afgift på $1\frac{1}{2}$ % af den samlede ejendomsskyldværdi på overgangstidspunktet og afkorting af en trediedel af prioritetsydelse, der eventuelt kan beløbe sig til mere end ejers afgift.

For ejendomme uden bygninger eller med værdiløse bygninger, hvor ejendomsskyldværdien er lig grundværdien, svarer forslaget til $1\frac{1}{2}$ % grundskyld med ret for ejeren til at tilbageholde V_3 af renter og afdrag på prioriteterne.

Stiger grundværdien, går ejers tilsvær op med $4V_2$ % af stigningen. Forslaget indebærer altså fuld jordrenteafgift af stigningen i grundværdien. Falder grundværdien, går ejers tilsvær ned med $4\frac{1}{2}$ % af nedgangsbeløbet.

Forslaget medfører ikke noget kapitaltilsvær for staten.

De mere indirekte virkninger af forslagets bestemmelser er vanskeligere at overskue.

Den formuenedgang for ejeren, der ville knytte sig til jordrenteafgiften og til et eventuelt fast udligningstilsvær herudover, overvæltet helt eller delvis på panthaverne eller afbødes delvis af statens faste udligningstilsvær, således at nedgangen i ejers formue i ejendommen begrænses til virkningen af en årlig afgift på $1\frac{1}{2}$ % af hans formue i ejendommen på gennemførelsestidspunktet.

For så vidt ejerens faste årlige udligningstilsvær og statens faste udligningstilsvær forudsættes knyttet til ejendommen, må både disse og jordrenteafgiften øve deres virkning på den pris, ejendommen kan omsættes

til. Panthaverens deltagelse i jordrenteafgiften forøger ejerens formue i ejendommen tilsværende, men ophører ved gældens afvikling.

Ejers udligningstilsvær må antages at forsvinde fra ejendommen, hvis bygningerne m. v. nedrives eller af andre grunde mister deres værdi, og må således for staten være et aktiv, der efterhånden formindskes, hvorimod statens udligningsforpligtelser bliver bestående og altså går fra i det udbytte, der kan ventes af jordrenteafgiften.

Virkningen for panthaverne er direkte og lettere beregnelig. De ville miste en trediedel af deres fordringers afkastning og værdi. Overføringen af dette tab gennem kreditinstitutionerne til indskyderne i banker og sparekasser, forsikringsselskaberne og deres forsikringstagere og ejerne af kasseobligationer i det hele vil frembyde en række særlige problemer både med hensyn til, om byrdens fordeling kan anses for rimelig, og med hensyn til, hvorledes overføringen rent praktisk vil udfolde sig.

Med benyttelse af en del af de tanker, der er nedfældet dels i socialdemokratiets dels i retsforbundets forslag, synes det iøvrigt muligt at nå til en generel udligningsordning til imødegåelse af vanskelighederne ved gennemførelse af fuld grundskyld, der ikke fører til en varig tilskudsordning for ejendomsbesidderne og en tvangsmæssig nedskrivning af pantegælden (som efter retsforbundets forslag), og som heller ikke fører til udstedelse af en betydelig masse statsobligationer og en tvungen afbetaling af pantegælden med den usikkerhed for obligationsmarkedet og pengemarkedet,

som deraf kan følge (således som efter det socialdemokratiske forslag).

Man kunne tænke sig, at der ved gennemførelsen af jordrenteafgiften i stedet for et udligningsbeløb i statsobligationer til enhver ejendom blev knyttet ret til et vist udligningsbeløb til indfrielse under nærmere bestemte betingelser. Indfrielsen kunne f. eks. tænkes at finde sted ved salg eller udstykning, hvor nedgangen i ejers formue i ejendommen navnlig får betydning for ejeren. Dette ville virke til sikring såvel for allerede indestående prioriteter som for nye prioriteter, der optages efter reformens gennemførelse. Indfrielsen kunne også finde sted efter en nærmere fastsat plan for indløsningen, f. eks. ved årlig eller anden periodisk udtrækning af en del af udligningsbeløbene og i så fald med ret for panthave- ren til at kræve afdrag på gælden.

Udligningsbeløbenes størrelse i forhold til den jordrentepligtige grundværdi ved gennemførelsen kunne herved fastsættes efter en bedømmelse af, hvad der kan anses for nødvendigt til imødegåelse af de vanskeligheder, der må antages at knytte sig til nedgangen i ejers formue i ejendommen. Forrentningen af udligningsbeløbene, indtil indfrielse finder sted, ville på tilsvarende måde kunne fastsættes under hensyntagen til, hvad der må anses for nødvendigt til imødegåelse af en indtægtsnedgang, der er større, end det findes rimeligt for de kredse af ejendomsbesiddere, der berøres af den.

Der ville for en udligningsordning af denne art gælde det samme som for enhver generel udligningsordning, at udlignings- svaret, for så vidt angår udligningsbeløbenes afvikling, kræver dækning fra andre kilder end jordrenteafgiften, hvis denne skal kunne benyttes til skattelettelse, men man ville ligesom efter det socialdemokratiske forslag stå frit overfor valget af, hvilke skatte- kilder der til enhver tid skulle anvendes hertil under hensyntagen til skattesyste- met iøvrigt, ligesom udstedelse af statsobli- gationer i et vist omfang kunne benyttes til regulering af udgiften til afviklingsforplig- telserne overfor ejerne.

Der knytter sig til enhver udbetaling af et fast udligningsbeløb en risiko for staten, hvis pengenes værdi stiger, og det alminde- lige prisniveau, grundværdien og jordrente- afgiften derved går ned.

For ejeren er der den risiko, at pengenes værdi falder og derved udligningsbeløbets realværdi. De fleste ejendomme vil imid- lertid have faste prioriteter til større beløb end grundværdien og vil derfor være dækket mod denne risiko.

Selve forrentningen af udligningsbeløbene betyder en begrænsning af den del af jord- renteafgiften, der vil stå til rådighed til skattelettelse. Hvis man ved gennemførelsen vil yde skattelettelse for hele jordrenteafgif- tens beløb indenfor visse områder af be- skatningen, må de nødvendige midler hertil ligesom til afviklingen af udligningsbelø- bene hentes fra andre skatte- kilder. Også på dette punkt vil en udligningsordning af denne art give frit valg og mulighed for fremtidige ændringer, hvis forholdene taler for det. Det vil f. eks. være muligt i til- knytning til tanken i retsforbundets forslag at inddrage en almindelig formueafgift un- der overvejelserne. En afgift af denne art ville blandt andet medføre, at de, der har taget konjunkturstigningen ind ved salg af faste ejendomme, kom til at deltage.

Der kan mod de her skitserede former for gennemførelse af fuld grundskyld med støtte i en vis udligningsordning af generel karakter indvendes, at udligningsordningen og dermed statens forpligtelse får et væsent- ligt større omfang end nødvendigt, fordi alle ejendomme går ind under fælles og ensartede overgangsbestemmelser, uanset om reformen som helhed uden disse overgangs- bestemmelser ville være til ejerens fordel. En begrænsning af udligningsforanstaltning-erne til enkelte grupper af ejendomme og ejendomsbesiddere ville næppe blive anset for rimelig og synes også teknisk vanskelig at gennemføre.

Udligningsbeløbets størrelse må være af væsentlig betydning for, hvor lang afvik- lingsperiode der kan regnes med, under hvilke former afviklingen skal foregå, og

hvilke skattekilder midlerne skal hentes fra.

Ved fuld udligning som efter det socialdemokratiske forslag vil udligningsbeløbet andrage ca. 7.750 mill. kr., der ved fuld forrentning udelukker mulighed for øjeblikkelig skattelettelse, medens afviklingen af udligningsbeløbet må kræve en forøgelse af beskatningen.

Tænker man sig, at f. eks. den ene procent af jordrenteafgiften kan gennemføres som en ren skatteomlægning, vil udligningsbeløbet gå ned til ca. 5810 mill. kr., og

der vil da være ca. 78 mill. kr. til rådighed for skattelettelse.

Selve afviklingen af udligningsbeløbet vil kræve ret betydelige årlige beløb, hvis man tænker sig afviklingen ledsaget af en gradvis stigende skattelettelse, medens der kun kræves forholdsvis beskedne beløb, hvis skattelettelsen først forøges ved afviklingsperiodens slutning med renten af hele afviklingsbeløbet.

Til belysning heraf skal anføres følgende oversigt:

I. *Afvikling med lige store beløb og med gradvis forøget skattelettelse, 4 % af det årlige afviklingsbeløb:*

Samlet afviklingsbeløb	Årligt afviklingsbeløb over			Skattelettelse			
	25 år	40 år	55 år	Ved gennemførelsen	Årlig tilvækst i skattelettelse ved afvikling over		
mill. kr.	mill. kr.	mill. kr.	mill. kr.	mill. kr.	25 år	40 år	55 år
7.750	310	194	141	0	12,4	7,8	5,6
5.810	232	146	106	78	9,3	5,9	4,9

II. *Afvikling uden stigende skattelettelse i afviklingsperioden:*

Samlet afviklingsbeløb	Årligt beløb ¹⁾ til afvikling over			Skattelettelse indtil afviklingsperiodens slutning
	25 år	40 år	55 år	
mill. kr.	mill. kr.	mill. kr.	mill. kr.	mill. kr. pr. år
7.750	186	82	41	0
5.810	140	62	31	78

¹⁾ Udover jordrenteafgiftens beløb ved gennemførelsen.

I begge oversigter er der regnet med 4 % rente, og den fulde skattelettelse efter udligningsperiodens udløb bliver i begge tilfælde 310 mill. kr.

Udover de i oversigterne anførte skattelettelsesbeløb vil der kunne regnes med den tilvækst i jordrenteafgiften, der kan antages at fremkomme ved stigning i grundværdien.

Knyttes udligningsbeløbene til de enkelte ejendomme, vil køberen opnå den samme fordel som ved fuld grundskyld, at han ikke skal erlægge nogen købesum for den jordrentepligtige grundværdi, men køberen vil komme til at betale for retten til udligningsbeløbet.

Den samlede årlige omsætning af faste ejendomme har i årene 1951 og 1952 omfattet ca. 63.000 ejendomme. Grundværdien

for disse ejendomme kan anslås til ca. 400 mill. kr., hvoraf ca. 60 mill. kr. falder på ubebyggede ejendomme. Herunder er imidlertid medregnet statens og kommunernes køb og salg af fast ejendom, omsætning af jordrentebrug, magelæg m. v.

Omsætningen viser betydelige svingninger: den kulminerede i 1947 med godt 87.000 ejendomme og har siden været nedadgående, men er endnu betydeligt større end før krigen, da den omfattede ca. 46.000 ejendomme.

Man kan herefter regne med, at udbetaling af udligningsbeløb i forbindelse med ejerskifte gennemsnitligt højst kan andrage 4 % af det til enhver tid resterende udligningsbeløb og snarere vil være mindre, fordi en del af de omsatte ejendomme ret hurtigt kommer i handelen igen.

Adskillige andre former for overgangen til fuld grundskyld end de her skitserede vil kunne tænkes, men der er her kun gået nærmere ind på de muligheder, der har været stærkere fremme i den politiske debat eller under overvejelse i kommissionen. Det samme gælder med hensyn til de forskellige muligheder for tilvejebringelse af eventuelle afløsningsbeløb til lempelse af overgangen til fuld grundskyld.

VI. Resultatet af kommissionens undersøgelser.

Grundskyldstanken har navnlig præget lovgivningen om den almindelige ejendomsbeskatning, om udstykning af jordrentebrug og om grundstigningsskyld.

Grundskyld til staten og kommunen blev i 1922 og 1926 gennemført i det væsentlige blot som en omlægning af den bestående ejendomsbeskatning, hvorved en del af bygningsbeskatningen sammen med den del af beskatningen, der i forvejen hvilede på jorden, blev overført til grundskyld, medens resten af bygningsbeskatningen blev bevaret som ejendomsskyld.

Ved senere lovændringer er yderligere en del af ejendomsskylden blevet overført til grundskyld, særlig i amtskommunerne, overvejende blot ved forøgelse af de skattefrie fradrag.

Samtidig har den stærke vækst i udgifterne givet anledning til forhøjelse af kommunernes grundskyldspromiller og i 1937 til en forhøjelse af statsgrundskylden til fordel for den fælleskommunale udligningsfond.

I forbindelse med stigningen i de skattepligtige grundværdier har dette ført til en betydelig forøgelse af grundskyldens samlede beløb, som ellers måtte være fremskaffet ved andre skatter.

For kommunerne har der været og er stadig en vis begrænset adgang til at omlægge personlig skat til grundskyld, men kun under samtidig forhøjelse af ejendomsskylden.

En afvikling af ejendomsskylden er imidlertid foreslået af skattelovkommissionen, og for statsejendomsskyldens vedkommende er forslag herom fremsat af regeringen, der tillige har fremsat forslag til ophævelse af den amtskommunale ejendomsskyld.

En udvidelse af kommunernes adgang til

omlægning af personlige skatter til ren grundskyld såvel som en forøgelse af statsgrundskylden til aflastning af andre skatter vil kunne gennemføres ved ændringer i de gældende love.

Trods stigning i grundskyldens beløb er den kommunale grundskyld som helhed ikke forøget i samme forhold som den øvrige beskatning, navnlig ikke i byerne. Statsgrundskylden er siden før krigen udskrevet med uforandret promille. Den samlede grundskyld til staten og kommunerne beløb sig i 1951/52 til ca. 255 mill. kr. Den skattepligtige grundværdi beløb sig efter vurderingen i 1950 til ca. 8300 mill. kr. Grundskylden svarer altså gennemsnitlig til noget over 3 % af den afgiftspligtige grundværdi. Den ansatte grundværdi skal efter loven give udtryk for jordens handelsværdi under hensyntagen til de påhvilende faste byrder af offentligretlig karakter, og de 8300 mill. kr. svarer således til jordens handelsværdi, efter at grundskylden er betalt.

Lovgivningen om udstykning på jordrentevilkår har ført til, at ca. 8000 jordrente-ejendomme ved siden af den almindelige grundskyld svarer 4 % af grundværdien til staten, således at hele jordrenten tilfalder samfundet. For de ejendomme, der har fået tillægsjord på jordrentevilkår, gælder det samme for en tilsvarende del af deres jord.

Lovgivningen om grundstigningsskyld har medført, at de mange ejendomme, der har afgiftspligtig grundstigning, udover den almindelige grundskyld svarer 4 % grundstigningsskyld af den afgiftspligtige del af grundstigningen.

Alt i alt svares der jordrente af en grundværdi på op imod 100 mill. kr. og grund-

stigningsskyld af en afgiftspligtig grundstigning på ca. 400 mill. kr. Bortses fra visse skattepligtige offentlige ejendomme, udgjorde grundværdien i privat eje herefter ca. 7.750 mill. kr.

Gennemførelsen af fuld grundskyld tilsigter en videreførelse af grundskyldslovgivningen, således at hele jordrenten for de private ejendomme indbetales til det offentlige til nedsættelse af skatterne.

Det vil betyde, at den handelsværdi, som jorden har med den påhvilende almindelige grundskyld, skal forrentes til staten i det væsentlige som for de nuværende jordrentebrug.

Da jordrenten alene skyldes knapheden på og efterspørgslen efter jord med de udnyttelsesmuligheder, som samfundets vækst og udvikling og selve det offentliges virksomhed betinger, og efter sin natur ikke er vederlag for nogen indsats af arbejde eller arbejdsskabte værdier fra ejerens eller brugerens side, har det været en almindelig opfattelse, at jordejerne burde yde et særligt bidrag til samfundets fælles udgifter. For en umiddelbar betragtning synes det nærliggende, at hele jordrenten burde tilfalde det samfund, der skaber den, og ikke den private ejer eller bruger.

Denne rent umiddelbare betragtning, der hviler på anerkendelse af alles lige ret til jorden, støttes imidlertid også af en undersøgelse af de økonomiske og sociale følger af, at jordrenten går til de private ejendomsbesiddere i stedet for til samfundet.

Den omstændighed, at jordrenten tilfalder private i stedet for det offentlige, kan være en kilde til social ulighed. Jo mere efterspørgslen efter og knapheden på jord gør sig gældende, og jo stærkere ejendomsretten til jorden er samlet på få hænder, desto stærkere vil denne virkning være.

Men dette forhold forstærkes yderligere ved, at jordrenten kapitaliseres ved salg og prioritering. Der opstår herved formuer, der kun er udtryk for retten til at hæve udbytte uden arbejde. Adgangen til jord til erhvervsplads og bolig kræver udredelse af en købesum een gang for alle og overtagelse

af den dermed følgende risiko for senere fald i jordens værdi. Samtidig øger disse forhold ejendomsbesiddernes interesse i høje jord- og ejendomspriser og i høj husleje og dermed modsætningen mellem ejere og brugere, mellem sælgerne og dem, der skal købe jord eller ejendom til erhvervsplads og bolig, og modsætningen mellem dem, der trækker sig tilbage og de unge, der skal træde til.

Disse virkninger af den private ejendomsret til jorden og jordrenten er almindelig erkendte og har været en væsentlig baggrund for adskillige af de indskrænkninger i ejerens rådighed, der i tidens løb er fundet nødvendige særlig med hensyn til forholdet mellem godsejere og fæstere, og for foranstaltninger, hvormed man direkte har søgt at skaffe jord til rådighed til udstykning. De har tillige været et væsentligt motiv for grundskyldslovgivningen.

For staten og kommunerne medfører den private ejendomsret til jordrenten, at man i stedet for at benytte denne naturlige indtægtskilde må dække udgifterne til det offentliges virksomhed ved forøget beskatning af den produktive virksomhed og dens resultater, bygninger og andre arbejdsskabte værdier, indkomst, formue, omsætning og forbrug, med den almindelige virkning, at produktion og opsparing hæmmes, at beskatningen angriber selve de kilder, hvorfra den skal hentes, og at den sikkert også formindsker ejendommenes driftsudbytte og jordrentens og grundværdiens størrelse.

Gennemføres der en reform, der i fremtiden sikrer samfundet retten til jordrenten og den enkelte retten til udbyttet af hans arbejde og virksomhed i produktionens tjeneste, må virkningerne gå i den modsatte retning.

Fuld grundskyld må have den virkning, at jordrentens beløb enten ved skattelettelse eller ved større ydelser fra samfundet kommer alle til gode,

at skattelettelsen vil kunne formindske skatetrykkets uheldige virkninger på den økonomiske virksomhed,

at jordspekulationen bringes til ophør, og

at udbudet af jord forøges og naturligt indstiller sig efter den til enhver tid værende efterspørgsel, fordi ejernes økonomiske interesse i at have mere jord, end de selv har god anvendelse for, falder bort,

at køb af jord og ejendom lettes, fordi der fremtidig kun kræves betaling for bygningerne og forbedringernes værdi,

at ejendomsbesidderne sikres mod den risiko for nedgang i indtægt og i formue, der knytter sig til jordens værdi, og

at udstykning og byggevirksomhed fremmes.

Det må antages, at de mere indirekte virkninger af grundskylden som en følge af bedre udnyttelse af landets jord og større arbejdsudbytte må gå i retning af større produktion og bedre levevilkår for befolkningen og i forbindelse hermed også i retning af større efterspørgsel efter jord og deraf følgende stigning i jordrenten til dækning af de offentlige udgifter.

Når de uheldige virkninger af den private ejendomsret til jordrenten og grundværdien har været mindre fremtrædende i Danmark end i de fleste andre lande, skyldes dette bl. a., at man i Danmark fra gammel tid har haft en højere og mere rationel jordbeskatning end de fleste andre steder. Man har herved inddraget en betydelig del af jordrenten til fordel for det offentlige, og dette har medvirket til at give landet en jævnere ejendomsfordeling og en større udbredelse af selvejet.

Ved indførelse af fuld grundskyld vil det ud fra disse erfaringer være naturligt at bygge videre på disse traditioner i nær tilslutning til den bestående grundskyldslovgivning.

Det må være af betydelig værdi, at gennemførelse af fuld grundskyld ikke bliver ved at stå hen i det uvisse som noget, der blot stræbes hen imod ved stykvis skatteomlægninger fra tid til anden, eftersom de økonomiske og politiske forhold gør det muligt, og det må derfor anses for rigtigst, at formen og tidspunktet for dens gennemførelse lægges fast, således at alle ved, hvad der i så henseende må regnes med og kan

træffe deres dispositioner på dette grundlag.

Det må anses for ønskeligt, at der snarest indføres fuld grundskyld ved opkrævning af en jordrenteafgift på 4 % af grundværdien, og at det sker som led i en skatteomlægning i det omfang, dette må anses for naturligt.

En eventuel lov om fuld grundskyld bør udformes således, at kommunernes adgang til at få en rimelig del af deres udgifter dækket ved udskrivning på jordværdien ikke unødigt begrænses, ligesom man har anset det for rigtigst at sikre kommunerne ret til indenfor vide rammer at bestemme, hvor stor denne del skal være.

Erfaringerne fra kommunerne giver grundlag for at antage, at omlægning af personlig skat og ejendomsskyld til grundskyld indenfor den kommunale beskatning kan ske i betydeligt omfang, uden at ejendomspriser og grundværdier påvirkes væsentligt. En sådan omlægning skulle derfor kunne finde sted uden særlig nedgang i statens jordrenteafgift efter gennemførelse af fuld grundskyld.

Ved en sådan omlægning indenfor den kommunale beskatning vil der ske en lettelse af skatten på indtægt og ejendomsværdier, der skyldes ejerens personlige indsats, og den vil derfor være til fordel for de skatteydere og ejendomsbesiddere, hvis indtægt hovedsagelig er arbejdsindtægt.

I det hele vil virkningen af en sådan omlægning af beskatningen gå i samme retning som den fulde inddragelse af jordrenten, og en sådan omlægning af beskatningen vil derfor være et naturligt led i gennemførelsen af fuld grundskyld.

Grundskylden til staten og den fælleskommunale udligningsfond er siden 1937 udskrevet med 6 ‰ årlig og er derfor kun steget i samme forhold som grundværdien. Kun grundstigningsskylden har givet en forøgelse herudover, hvorimod ejendoms-skylden på grund af forøgede skattefritagelser er steget forholdsvis mindre end grundskylden.

Den samlede beskatning til staten og udligningsfonden er fra 1938/39 til 1951/52 steget med ca. 370 %, medens ejendoms-

skatterne til stat og udligningsfond i samme tidsrum kun er steget med ca. 70 %. En forhøjelse af ejendomsbeskatningen til staten og udligningsfonden svarende til stigningen i den samlede beskatning ville give ca. 150 mill. kr. til lettelse af den øvrige beskatning.

En forhøjelse alene af grundskylden i samme forhold som den samlede beskatning ville kræve en forhøjelse på knap 100 mill. kr. eller ca. 1,2 % af grundværdien.

Der er i samme tidsrum sket en stigning i ejendomspriserne, der for alle ejendomme udenfor huslejereguleringen har været stærkere end den almindelige stigning i prisniveauet. For de huslejeregulerede ejendomme har stigningen i ejendomspriserne hidtil været væsentlig mindre, men med den faktiske afsvækkelse af huslejereguleringen og dens forventede afvikling må der i den kommende tid regnes med en væsentlig stigning også for disse ejendomme.

Da den allerede stiftede pantegæld ikke er forøget under prisstigningen, har den økonomiske udvikling givet ejendomsbesidderne en ganske særligt begunstiget stilling.

Således som skatteforholdene har udviklet sig, og ejendomsbesiddernes økonomiske forhold stiller sig, vil en betydelig forøgelse af statsgrundskylden være rimelig til aflastning af den øvrige beskatning, og en sådan rimelig omlægning af andre skatter til grundskyld må for staten ligesom for kommunerne indgå som et naturligt led i gennemførelsen af fuld grundskyld.

Det vil være det naturlige og det mest praktiske at lade en del af jordrenteafgiften og en hertil svarende nedsættelse af den øvrige beskatning træde i stedet for den forhøjelse af den bestående statsgrundskyld, som man ellers måtte finde påkrævet.

Man har herefter ment, at i hvert fald den ene procent af jordrenteafgiften af den nuværende grundværdi og den fulde jordrenteafgift af den fremtidige stigning passende kan træde i stedet for den forhøjelse af statsgrundskylden, som det ville være naturligt at gennemføre som led i en almindelig skatteomlægning. Det bemærkes herved, at indførelse af fuld grundskyld vil med-

føre, at den gældende lov om grundstigningsskyld bortfalder ved, at den nuværende afgiftspligtige grundstigning omfattes af den fulde jordrenteafgift.

Den ene procent af jordrenteafgiften vil give ca. 80 mill. kr. årlig til lettelse af andre skatter. Dette er kun ca. halvdelen af, hvad der ville kræves til en forhøjelse af ejendomsbeskatningen i samme forhold som den øvrige beskatning, men der er herved set hen til, at hele stigningen i grundværdien efter 1950 kommer til at svare 4 % jordrenteafgift.

Man har anset spørgsmålet om samfunds-eje eller privateje af jorden som liggende udenfor de spørgsmål, kommissionen skulle beskæftige sig med, og det samme gælder de indskrænkninger i ejernes frie rådighed, der findes i den almindelige lovgivning. At inddrage disse spørgsmål under undersøgelsen har der ikke været anledning til allerede af den grund, at den almindelige grundskyldlovgivning, jordrentebrugene og grundstigningsskylden har givet erfaring for, at ikke blot en delvis inddragelse af jordrenten som ved den almindelige grundskyld, men også den fulde inddragelse som ved jordrentebrugene er forenelig med den bestående brugs- og rådighedsret. Man har lagt stor vægt på, at ejernes rådighedsret ikke begrænses udover, hvad der er en følge af, at ejendommene er behæftede med prioriteter.

Selv om der ikke ved omlægning fra skatter til grundskyld sker nogen ændring, der er uforenelig med den bestående brugs- og rådighedsret, må der for de nuværende jord-ejere, der ved deres køb af ejendom har betalt for den da overtagne jordværdi, ved inddragning af *hele* grundrenten være grund til at overveje, om der bør gives lempelser ved overgangen til fuld grundskyld, særlig for dem, der har købt ejendom under de senere års høje prisniveau.

Medens man som nævnt under hensyn til den forholdsvis ringe stigning i ejendoms-skatteerne til staten i forhold til stigningen i andre statsskatter og til den store prisstigning på fast ejendom (uden stigning i den bestående pantegæld) har fundet det natur-

ligt straks at foreslå pålignet den ene procent jordrente af værdien ansat i 1950 og fire procent af senere stigning, går forslaget endvidere ud på, at der til lettelse af overgangen gives jordejere afløsning for resten af den i 1950 ansatte grundværdi.

Det foreslås, at de resterende tre procent af jordværdien i 1950 ikke pålignes, førend der er ydet en afløsning på det 25-dobbelte heraf; for de nye ejere, der har købt efter 1950, foreslås afløsningen beregnet ud fra den kommende vurdering.

For straks at lette generationsskiftet indenfor landbruget og adgangen til bolig og erhverv foreslås det, at ejerne ved jordoverdragelse eller bebyggelse skal kunne kræve afløsningssummen udbetalt i 4 %'s statsobligationer, der udtrækkes til indfrielse inden for et tidsrum af højst 60 år.

Gennemførelse af fuld grundskyld vil efter det ud fra disse synspunkter side XI fremsatte forslag i hovedtrækkene forme sig på følgende måde:

Den nuværende grundskyld til staten og den fælleskommunale udligningsfond opkræves fremdeles med uforandret promille, og den kommunale grundskyld bevares som led i den kommunale beskatning.

Den gældende beskatning af bygningsværdierne gennem ejendomsskylden forudsættes afviklet over en vis årrække i hovedsagen i overensstemmelse med de allerede foreliggende forslag herom.

Kommunerne skal kunne forøge deres grundskyld, efterhånden som ejendomsskylden afvikles, og skal desuden have adgang til gradvis at omlægge deres beskatning til grundskyld, for så vidt den samlede grundværdi i kommunen ikke går ned under den nuværende, men ellers kun i det omfang, den kommunale virksomhed kan antages at være af betydning for grundværdien.

Til staten skal der fremtidig svares en særlig jordrenteafgift på 4 % af jordens værdi med den påhvilende grundskyld på samme måde som for de nuværende jordrentebrug, hvorved fuld grundskyld

vil være indført uden indskrænkning i det kommunale selvstyre på beskatningens område og med en rimelig fordeling mellem staten og kommunerne.

Ved vurderingen tages der som hidtil hensyn til grundskylden til staten og til den kommunale grundskyld. Det betyder for kommunerne, at de forud for staten kan tage en rimelig del af jordrenten til løsningen af de kommunale opgaver.

Vurderingsreglerne bevares i alt væsentligt uforandret. Af praktiske grunde fastsættes det, at grundværdien fremtidig skal ansættes til det beløb, jorden kan forrente med de 4 %, som jordrenteafgiften beregnes med.

Endvidere udvides retten til fradrag for grundforbedringer under hensyn til de forøgede byrder i fremtiden for den skattepligtige grundværdi.

Med hensyn til jorder med kalklejer, sten- og gruslejer og lignende særlige værdier er der optaget visse afgiftsmæssige og vurderingsmæssige særregler til sikring af, at økonomisk god udnyttelse finder sted, og at udnyttelsesrettens værdi efter gennemførelsen af fuld grundskyld tilfalder staten og kommunerne.

Den bestående grundstigningsskyld går umiddelbart ind i jordrenteafgiften, således at loven om grundstigningsskyld bortfalder.

For at lette overgangen gives der en nedsættelse i jordrenteafgiften på 3 % af grundværdien ved sidste vurdering (vurderingen pr. 1. oktober 1950 eller en senere årsomvurdering), og denne fikserede nedsættelse afløses indenfor en periode på 60 år kontant eller med 4 %'s statsobligationer til indfrielse ved udtrækning indenfor de 60 år.

Af løsningsbeløbet skal udgøre 2 5 gange nedsættelsens beløb.

For ejendomme, der er erhvervet i tiden mellem 1. oktober 1950 og lovens ikrafttræden, skal dog ejendommenes vurdering ved 11. alm. vurdering pr. 1. oktober 1955 lægges til grund for beregningen af nedsættelse og afløsningsbeløb.

Afløsningens tempo indenfor de 60 år foreslås henvist til årlig fastsættelse under hensyn til de til enhver tid foreliggende økonomiske forhold. Dog fastsættes det, at enhver fremtidig køber kan begære afløsning, og at det samme skal gælde for ejere, der foretager bygningsarbejder af et vist omfang.

Under den foreslåede form bliver afløsningen finansielt overkommelig, og ved at give dem, der vil købe jord eller ejendom, ret til at kræve afløsning stiller man dem lige med købere af allerede fuldt jordrentepligtige ejendomme.

Virkningerne af gennemførelsen af fuld grundskyld med den foreslåede nedsættelse af jordrenteafgiften og retten til afløsning vil både for de nuværende ejere og for pant-haverne svare til gennemførelse af 1 % grundskyld og fuld grundstigningsskyld.

De øjeblikkelige muligheder for almindelig skattelettelse får tilsvarende begrænset omfang selv under forudsætning af, at midlerne til afviklingen af statens afløsnings-

forpligtelser tilvejebringes på særlig måde, men en gradvis forøgelse af skattelettelsen vil kunne finde sted i løbet af overgangsperioden, efterhånden som nedsættelsen af jordrenteafgiften falder bort ved afløsningssummernes udbetaling og tillige ved eventuel stigning i grundværdierne.

Ved forslaget gennemføres fuld grundskyld på en sådan måde, at de direkte økonomiske virkninger på forhånd er lette at overskue og tage hensyn til for ejendomsbesiddere såvel som for købere og långivere, at ejendomsbesiddere og panthavere fremtidig er sikret mod de økonomiske virkninger af en nedgang i grundværdien, at enhver mulighed for grundspekulation falder bort, at de, der vil købe jord eller ejendom, i det væsentlige bliver stillet, som om alle ejendomme var fuldt jordrentepligtige, og at gennemførelsen sker uden forstyrrende indgreb i den bestående lovgivning om grundskyld og jordrentebrug og de gældende vurderingsregler og uden nogen indskrænkninger i det kommunale selvstyre.

Fællesudtalelse fra et flertal af kommissionens medlemmer.

Et flertal, Hans Andersen, Holger Eriksen, Hans Hansen, H. C. Henningsen, K. J. Kristensen, Laur. Nielsen, Søren Olesen, Oluf Pedersen, V. E. Pedersen, Kjeld Philip, Karl Skytte, Mads Sig Steffensen og Fr. W. Teichert,

der i princippet er tilhængere af en reform, som gradvis indfører fuld grundskyld til afløsning af andre skatter, der hviler på arbejds-skabte indtægter, finder, at det i betænkningen side XI stillede forslag med bemærkninger giver en saglig fremstilling af, hvorledes fuld grundskyld kan gennemføres, idet enkelte medlemmer iøvrigt i det følgende fremsætter de synspunkter overfor forslagens enkeltheder, hvortil de finder anledning.

Særudtalelse fra enkelte af flertallets medlemmer:

Hans Andersen, Holger Eriksen og Teichert

kan tilslutte sig ovenstående principudtalelse ud fra den opfattelse, at det synes uretfærdigt, at grundværdistigninger, der ikke er arbejds-skabte, tilfalder den enkelte og ikke samfundet, og at en ændring i dette forhold vil standse grundspekulationen, der fordyrer byggeriet, og den fortsatte stigning i ejendomspriserne til skade for landbruget.

På enkelte punkter kan man dog ikke tiltræde betænkningens forslag. Det vil virke økonomisk uheldigt at staten på forhånd forpligtes til at opsamle en kapital på 6 milliarder kroner ved afdrag igenom 60 år på omkring 100 mill. kr. årlig, og man må mene, at det ikke kan være vurderingen af 1950, som ved indførelsen af fuld grundskyld sikrer at al fremtidig grundværdistigning kommer samfundet til gode. Efter mindretalets mening er grundbeskatningen ikke steget i takt med den øvrige beskatning, og en grundskyldsreform må derfor begynde med en forøgelse af grundbeskatningen.

K. J. Kristensen

ønsker at tage forbehold med hensyn til forslagens overgangsbestemmelser, der giver ejeren krav på en afløsningssum på tre fjerdedele af den nuværende grundværdi, når den hertil svarende nedsættelse i jordrenteafgiften til staten falder bort.

Da forslaget ellers i sin helhed hviler på anerkendelse af samfundets ret til de samfundsskabte grundværdier og tilsigter at lette de skatter på arbejdsindtægt og arbejds-skabte værdier, der er en følge af, at der ikke svares fuld grundskyld, synes denne afløsningsbestemmelse - der endog giver mere end fuld erstatning for nedsættelsen i jordrenteafgiften - mere vidtgående end foreneligt med forslagens grundlag og formål og må svække de sociale og økonomiske virkninger af dets gennemførelse.

Forrentningen af en afløsningssum på ca. 6000 mil. kr. vil indskrænke muligheden for skattelettelser tilsvarende, og afviklingen af denne afløsningssum vil tværtimod kræve en forøgelse af beskatningen, der selv om afviklingen fordeles over 60 år vil være større end det beløb den ene procents jordrenteafgift af den nuværende grundværdi **kan** indbringe. En forpligtelse af dette omfang påtaget under en højkonjunktur må yderligere påføre staten og skatteyderne en betydelig risiko, der forstærkes ved, at afløsningen også omfatter rene spekulationsværdier.

Den skatteomlægning, der tilsigtes ved gennemførelse af fuld grundskyld, vil være til umiddelbar fordel for det overvejende flertal af befolkningen — også for et flertal af ejendomsbesidderne - og i sine videre virkninger til gavn for de unge og for hele samfundet ved at lette adgangen til jord og samtidig lette skattetrykket for produktivt arbejde og erhvervsvirksomhed.

Gennemførelsen bør derfor ikke sinkes eller svækkes i sine virkninger ved overgangsbestemmelser, der går videre end det er nødvendigt for at tage et rimeligt hensyn til den del af de nuværende ejere - navnlig de større jordejere - og til de panthavere, som overgangen kan volde vanskeligheder, og

for at imødegå utilsigtede følgevirkninger for kreditinstitutioner, sparere og forsikrings-tagere.

Disse hensyn kan tilgodeses i tilstrækkeligt omfang uden særlig erstatning til jordejerne alene ved, at den nedsættelse i jordrenteafgiften, der findes nødvendig ved lovens ikrafttræden, opretholdes i et vist åremål og derefter ophæves i løbet af en længere overgangsperiode under samtidig forøgelse af de skattelettelser, som forøgelsen i jordrenteafgiften muliggør.

I stedet for afløsningen og dens afvikling over 60 år har mindretallet foreslået at opretholde nedsættelsen i jordrenteafgiften i 10 år **efter** lovens ikrafttræden og derefter lade den bortfalde med en sjettedel - 0,5 % — hvert tiende år, således at nedsættelsen i sin helhed **vil** være bortfaldet 60 år efter lovens ikrafttræden.

Kjeld Philip udtaler:

at selvom han ønsker at tage forbehold over for visse af de i kap. IV og V af denne betænkning fremførte betragtninger, kan han tiltræde tanken om at udvide grundskyldslovgivningen i Danmark.

Han finder det først og fremmest ønskeligt, at der nu indføres fuld grundstigningskyld, således at det sikres, at al fremtidig vækst i jordrenten tilfalder det offentlige, hvorved det også sikres, både, at jordpriserne ikke kommer til at stige udover det nuværende niveau, og at staten fremtidigt herigennem får visse indkomster til reduktion af de øvrige skatter.

Kjeld Philip finder det endvidere rimeligt, at grundskylden til staten forhøjes med f. eks. 1 %. Således som anført i denne betænkning er ejendomsskatternes relative andel i beskatningen blevet væsentlig formindsket i krigs- og efterkirgsårene; den herved forårsagede forskydning i landets skattestruktur har næppe bidraget til en mere ligelig beskatning.

Til det udarbejdede forslag om at afløse de resterende nuværende grundværdier ønsker Kjeld Philip ikke at tage stilling; han anser, at det udarbejdede forslag er hensigtsmæssigt, dersom man ønsker straks at opnå en stor del af den fulde grundskylds virkninger.

Han ønsker at pege på muligheden af, at man nu indfører fuld grundskyld, men varigt tillader en afkortning heri på 3 % - eller, dersom man nu ikke skulle ønske at forhøje grundskylden til staten, på 4 % - af de nuværende grundværdier. Gennem en sådan ordning ville man opnå, at al fremtidig grundværdistigning tilfalder det offentlige, og at andre skatter vil kunne reduceres tilsvarende. Herved vil man undgå de til den foreslåede erstatningsordning (afløsningen) knyttede administrative besværligheder.

Skytte udtaler:

Da grundskyldstanken i begyndelsen af århundredet brød igennem her i Danmark byggede denne tankegang på forvisningen om, at indførelsen af grundskylden som et væsentligt led i skattesystemet ville medføre:

1. lettere adgang for det arbejdende folk til jorden og til selvstændig bedrift samt
2. en standsning af jordspekulationen, hvorved arbejdsfri indtægter inddrages i samfundets kasse, således at der herigennem kunne ske en afgørende lettelse af den hidtidige skattebyrde, der hviler på arbejdet og forbruget af nødvendighedsvarer.

Den til grund for denne tankegang liggende anskuelse anser mindretallet for rigtig og kan derfor give principiel tilslutning til de synspunkter, der fremføres som begrundelse for indførelse af fuld grundskyld.

Mindretallet har derfor i kommissionen støttet bestræbelserne for en gennemgribende grundskyldsreform og har herunder søgt dels at bidrage til en realistisk vurdering af en grundskyldsreforms virkninger dels at finde frem til en form for reformens gennemførelse, der er forenelig med det praktiske livs krav, og som samtidig lader videreførelsen af grundskyldslovgivningen ske i et tempo, der sikrer, at dens gavnlige virkninger vil kunne spores indenfor et kortere åremål.

Med hensyn til en grundskyldsreform mener mindretallet det er nødvendigt at erkende, at samfundsudviklingen i det sidste slægtled har medført, at disse virkninger på visse punkter vil blive af mindre rækkevidde, end tilfældet ville have været for en menneskealder siden.

De prisfor skydninger, der er sket siden den første verdenskrigs udbrud, har medført, at kapitalinvesteringerne i bygninger, besætninger, maskiner og inventar er blevet af en sådan størrelsesorden, at den fornødne lettelse af adgangen til jord og selvstændig

bedrift ikke kan ske alene gennem en grundskyldslovgivning.

Netop de nuværende store vanskeligheder, der er forbundet med finansieringen af generationsskiftet indenfor landbrug og andre erhverv viser, at der til løsningen af de her foreliggende problemer tillige kræves en gennemgribende reform af realkrediten.

Endvidere har hele den sociale og kulturelle udvikling medført, at en række opgaver af afgørende betydning for befolkningens livsforhold nu løses i fællesskab og finansieres af den fælles kasse. Som de mest betydende eksempler herpå kan nævnes aldersrenten, hospitalsvæsenet og det offentlige skolevæsen. Hertil følger sig de omfattende finansielle og økonomiske følger af de senere års militærpolitik. De offentlige udgifter er herigennem nået op på ca. 6000 mill. kr., og indførelsen af fuld grundskyld, der vil kunne indbringe ca. 300 mill. kr. udover de nuværende ejendomsskatter vil altså kun muliggøre relativt små skatteomlægninger sammenlignet med, hvad gennemførelsen af en grundskyldslovgivning ville have betydet for en menneskealder siden under datidens samfundsforhold.

Men selv om det således må erkendes, at virkningerne af en grundskyldsreforms gennemførelse vil være afsvækket på de her nævnte punkter, så er der efter mindretallets opfattelse ikke tvivl om, at en grundskyldsreform vil betyde, at megen økonomisk ulighed, der er en følge af monopolmagt, forsvinder, at grundspekulationen hindres, og at adgang til selvstændig virksomhed lettes.

En væsentlig årsag til bestående økonomisk uretfærdighed er den mulighed, monopolmagten har for at skabe og derefter kapitalisere arbejdsfri indtægt, som må forrentes af det arbejdende samfund.

I det moderne samfund udfolder monopolmagten sig på mange andre områder end gennem kapitalisering af spekulationsgevinster og samfundsskabte værdier i forbindelse med jordbesiddelsen, men for mindretallet er det udenfor al tvivl, at en rationel grundskyldsreform direkte og indirekte vil fjerne en række af de årsager, der medfører, at

arbejdsfri indtægter opstår på bekostning af det produktive arbejde.

Det af formandsskabet udarbejdede forslag må mindretallet betragte som en redøgørelse for, hvorledes flertallet mener, at en 4 % afgift af al jord og grundværdi vil kunne gennemføres.

Hovedpunkterne i formandsskabets forslag er følgende:

1. Der gennemføres straks en forhøjelse af afgiften af al jordejendom på 1 % af jordværdien. Denne afgift vil indbringe ca. 80 mill. kr. årlig.
2. Derefter pålægges al jordejendom i løbet af ca. 60 år en afgift på 3 % af jordværdien. Reformen gennemføres gradvis gennem de 60 år, og de ejendomsbesiddere, der får pålagt den 3 % afgift, får udbetalt en erstatning een gang for alle på 25 gange den nye afgift. (En ejendomsbesidder, der f. eks. har en grundværdi til 20.000 kr., vil altså udover den ovennævnte 1 % afgift blive pålagt en årlig afgift på 600 kr. og vil modtage en erstatning een gang for alle på 15.000 kr.) De tilsammen 4 % skal fremtidig svares af jordværdien, som den fastsættes ved de periodiske vurderinger.
3. Erstatningen (i det nævnte tilfælde 15.000 kr.) skal staten kunne betale ved at give ejendomsbesidderne 4 % statsobligationer til et pålydende, der svarer til erstatningsbeløbet. Med den nuværende rentefod vil sådanne obligationer stå i kurs af ca. 80 og erstatningens størrelse vil altså blive reduceret (i det nævnte tilfælde reduceres de 15.000 kr. til ca. 12.000 kr.).
4. Erstatningerne, som staten således skal yde over et tidsrum af 60 år, vil udgøre ca. 100 mill. kr. årlig, som staten må tilvejebringe gennem nye skatter. Flertallet siger intet om arten af disse nye skatter.
5. Den nuværende bygningskyld afvikles over 40 år.

Mindretallet tror ikke, at en grundskyldsreform af denne art vil have de virkninger, som grundskyldstankens tilhængere med rette har ventet sig, og mindretallet har derfor ikke kunnet tiltræde forslaget. Mindretallet begrundet denne sin anskuelse med følgende:

1. Den nedsættelse af uretfærdige skatter på arbejde og forbrug, som skulle blive en følge af grundskyldsreformens gennemførelse, vil næsten helt udeblive, idet der hertil kun bliver de 80 mill. kr. til rådighed årlig, som straks uden erstatning pålægges ejendomsbesidderne gennem den 1 % afgift af al jordværdi. Men samtidig skal udskrives nye skatter på ca. 100 mill. kr. årlig til betaling af erstatningerne, så den samlede beskatning overhovedet ikke i et overskueligt tidsrum vil kunne nedsættes væsentligt.
2. Helt bortset fra om det kan anses for rimeligt på een gang at pålægge al jordejendom en så betydelig skatteforhøjelse uden erstatning på anden måde, er det åbenbart, at det store tal af ejendomsbesiddere, der de sidste 15 år har købt ejendomme til stærkt stigende priser, vil blive uretfærdigt hårdt ramt af den øgede jordbeskatning, idet fordelene ved de stigende ejendomsværdier er indkasseret af sælgerne, medens køberne sidder med de deraf følgende større byrder.
3. Det kan ikke anses for tilrådeligt, at bygningsskatterne skal strække sig over en så lang periode som 40 år, så meget mere som der netop gennem en forholdsvis hurtig afvikling af bygningsskatterne byder sig den gunstigst mulige lejlighed til en omlægning af denne skat til grundskyld.
4. En grundskyldsreform, hvis gennemførelse skal strække sig over ca. 60 år, vil med hensyn til sine gavnlige virkninger blive overordentlig begrænset i det nuværende slægtled, rent bortset fra, at det må synes højst betænkeligt

at lade gennemførelsen af en økonomisk reform vare ca. 60 år — en periode af så lang varighed, at ingen i dag kan skønne over de forhold, hvorunder hovedparten af reformen kommer til at træde i kraft.

For mindretallet synes det herefter åbenbart, at den af formandsskabet foreslåede reform ikke i det nuværende slægtled vil få de virkninger med hensyn til skattelettelse og betydende lettelse af adgangen til jord og selvstændig bedrift, som må være målet for en gennemgribende grundskyldsreform.

Formandsskabets forslag vil derimod sikre inddragningen af den fremtidige samfundsskabte værdistigning og dermed også imødegå grundspekulation. Hertil har mindretallet tilsagt sin mest ubetingede støtte, men mindretallet mener, at dette kan nås uden de ulemper, der som anført vil være en følge af flertallets forslag, ligesom mindretallet mener, at omlægningen af bygningsskatterne til grundskyld må ske i langt hurtigere tempo end foreslået.

Mindretallet må i henhold til de her anførte grunde fraråde, at grundskyldsreformen tilrettelægges på grundlag af en ordning som den foreslåede, hvis gennemførelse strækker sig to slægtled ud i fremtiden.

Mindretallet må i stedet tilråde, at grundskyldsreformen indledes med, at samtlige ejendomsskatter, der hviler på bygninger — ialt ca. 150 mill. kr. — afvikles over et kortere åremål og omlægges til grundskyld. En sådan reform vil uden at medføre de iøjnefaldende uretfærdigheder, som hæfter ved flertallets forslag om 1 % jordafgift uden erstatning muliggøre en betydelig hurtigere og virksommere indførelse af en øget grundskyld.

Samtidig bør efter mindretallets opfattelse den i 1950 gennemførte værdistigningsafgift revideres og gøres mere effektiv, hvorved den af formandsskabet tilstræbte indtagning af fremtidige samfundsskabte værdier netop vil ske fyldest.

Mindretallet henstiller endvidere, at der i overvejelserne vedrørende huslejeudlignin-

gen i byerne inddrages spørgsmålet om muligheden for nogen forhøjelse af grundskylden som led i hele udligningsspørgsmålet.

Mindretallet må altså mene, at man, i stedet for en plan for indførelse af fuld grundskyld ud i så fjern fremtid som 60 år, med ringe virkninger i en overskuelig tid fremefter og med betydelige uretfærdigheder og store og kostbare overgangsvanskeligheder, bør videre udvikle den bestående grundskyldslovgivning på et grundlag, der i løbet af kort tid vil øve sin virkning i retning af at hindre den private kapitalisering af de samfundsskabte værdier.

Samtidig med den hurtige gennemførelse af disse reformer bør efter mindretallets mening bestræbelserne for større sikkerhed og ensartethed i jord vurderingen forstærkes, idet den nuværende vurdering endnu lider af så store mangler, at det vil være betænkeligt at knytte udbetalingen af milliarderstatninger til den bestående vurdering.

Mindretallet må anse en fremgangsmåde som den her anviste for at være forenelig med det praktiske livs forhold. Den vil hurtigere end flertallets forslag medføre en omlægning til grundskyld af betydelig virkning uden påviselige uretfærdigheder, og den vil, mens denne omlægning foregår, kunne sikre et fast grundlag for den endelige ordning, som efter mindretallets opfattelse bør iværksettes over langt kortere åremål end det af formandskabet foreslåede.

Mindretalsudtalelser.

1. Et mindretal, Djørup, Fabritius de Tengnagel, Nørby og Rangel-Nielsen,

der ikke har ønsket at tage stilling til spørgsmålet om hvorvidt fuld grundskyld bør søges indført, udtaler, at det vil mene, at den eventuelle gennemførelse af en sådan reform i det store og hele vil kunne ske på grundlag af det af kommissionens flertal udarbejdede lovforslag.

Mindretallet må dog stille sig tvivlende overfor spørgsmålet om, hvorvidt der kan tilvejebringes et system, der muliggør betryggende ansættelser af grundværdierne efter at disse gennem pålæg af fuld grundskyld er blevet inddraget.

2: Et Mindretal, Gaardejer Chr. R. Christensen, Badstrup, og Dommer Knud Thestrup, Herning,

kan ikke tiltræde Flertallets Indstilling.

Mindretallet skal ikke hæfte sig ved Enkelttheder i den historiske Udredning, men finder, at det havde været rimeligt at have givet en Redegørelse for de Former, hvorunder Jord har været besiddet og drevet i vort Land, saasom privat Eje, Fæste, Forpagtning o. s. v. samt af disse Formers Betydning for Produktion og Samfundsudvikling. Efter Mindretallets Opfattelse vilde en saadan Undersøgelse klart have vist, at Privateje, »Selveje«, er den Form, der bedst har befordret Initiativ, Arbejdslyst og Opsparing, samt at det er den Form, der bedst stemmer med vort Folks Indstilling.

I Flertalsbetænkningens 2. Del fremsættes en Række Formodninger om, hvordan Samfundsudviklingen vil forme sig efter Indførelse af fuld Grundskyld. Disse Formodninger har ikke kunnet underbygges med Erfaringer andetsteds fra, da ingen udviklet Stat har turdet indlade sig paa Indførelse af fuld Grundskyld. De er saaledes af ren teoretisk Art. Mindretallet er paa næsten alle afgørende Punkter uenigt med de i Flertalsbetænkningen fremførte Synspunkter.

Mindretallet vedlægger en af Professor ved Aarhus Universitet, Dr. jur. Thøger Nielsen, foretaget retlig Vurdering af Forslaget. Denne Vurdering er saalydende:

BEMÆRKNINGER TIL UDKAST TIL LOV OM JORDRENTE TIL STATEN.

EN KORTFATTET RETLIG VURDERING.

Indledende bemærkninger.

I.

Det foreliggende forslag, fremsat af grundskyldskommissionens flertal er i første række bemærkelsesværdigt ved at være et forsøg på en konsekvent gennemførelse af en abstrakt samfundsøkonomisk teori: Den

georgistiske skatteteori, der igen er bygget på den klassiske jordrentelære. Det er ikke tanken ved nærværende behandling af forslaget at forsøge at tage standpunkt til de almene teoretiske og økonomiske forudsætninger for forslaget, lige så lidt som der her tilsigtes en vurdering af de økonomiske konsekvenser af forslagets gennemførelse. Der er dog rimelig grund til at anføre, at man i moderne nationaløkonomi har foretaget så vidt gående modifikationer i den klassiske jordrentelære, at den ikke kan siges at være udtryk for det herskende samfundsvidenskabelige standpunkt i dag.

Hvis et samfund ønsker at fratage den private borger udbyttet af selve jordbesiddelsen, vil den mest nærliggende fremgangsmåde være den, at staten tilegner sig jorden ved køb eller ekspropriation for derefter at lade borgerne udnytte den på de af staten fikserede vilkår. Der kan her blive tale om en afgift, som kan maksimeres indtil et vist punkt, afhængigt af, hvorvidt ordningen er baseret på frivillighed eller på tvang i større eller mindre udstrækning. Er tvangsmomentet det fremherskende, er det selvfølgelig lettere at tilegne sig en stor andel af udbyttet, medens man ved en frivillig ordning må fastsætte afgiften eller jordrenten efter efterspørgslen på markedet. En tvangsordning kan derimod ved f. eks. at indbefatte sådanne foranstaltninger som stavnsbånd og tvangsarbejde medføre, at man kan gå ud over selve jordrentebeløbet ved afgiftens fastsættelse. Såvel i tidligere tider (fæstesystemet) som i nutiden (husmandsbrugene og det svenske tomtretsinstitut) har man praktiseret en række forskellige former for offentligretligt betonedede jordlejerforhold. Imidlertid er det en afgørende særegenhed ved den på den klassiske jordrentelære opbyggede georgistiske skatteteori - læren om en eneste skat på jorden eller i nyere sprogbrug fuld grundskyld - at den hviler på forudsætningen om en konfiskation af jordrenten uden ændringer af den retlige samfundsstruktur. Når disse almindelige betragtninger fremdrages i forbindelse med behandlingen af det foreliggende konkrete forslag,

skyldes det, at en retlig vurdering af dette kun kan foretages, når det nævnte principielle spørgsmål belyses.

Til belysning af den retlige side af den georgistiske skatteteori kan følgende karakteristiske citat fra Henry Georges anføres: »I do not propose either to purchase or to confiscate private property in land. The first would be unjust; the second, needless. Let the individuals who now hold it still retain, if they want to, possession of what they are pleased to call their land. Let them continue to call it their land. Let them buy and sell, and bequeath and devise it. We may safely leave them the shell, if we take the kernel. It is not necessary to confiscate land; it is necessary only to confiscate rent«. Det må med stor styrke fremhæves, at det retlige hovedproblem ved bedømmelsen af en lovgivning om fuld grundskyld netop bliver dette: om det overhovedet er gørligt, som påstået af Henry Georges, at konfiskere renten uden at konfiskere jorden, og det er i virkeligheden kun en række forgreninger af dette hovedspørgsmål, der kommer frem ved den konkrete bedømmelse af de enkelte lovbestemmelser, dette gælder iøvrigt, selv om man ser helt bort fra eventuelle forfatningsretlige problemer.

Det har i flere henseender interesse mere almindeligt at undersøge, i hvilket omfang fuld grundskyld i den foreslåede form kan sidestilles med de hidtil kendte forskelligartede offentlig-retlige afgifter, herunder i første række de almindelige skatter. Primært har en sådan bedømmelse selvfølgelig betydning for en afgørelse af spørgsmålet om det foreliggende forslags grundlovsmæssighed. I denne relation er der navnlig to spørgsmål, som har interesse, for det første, om jordrenteafgiften kan betragtes som en ekspropriation, for det andet, om det foreliggende forslag skal betragtes som et skattelovsforlag, der er unddraget folkeafstemning. Begge spørgsmål må anses for overordentlig tvivlsomme, og det er ikke tanken her at tage dem op til behandling. Hvis der ikke var andre problemer knyttet til forslaget end de grundlovsmæssige, ville sagen sik-

kert i denne henseende finde sin endelige afgørelse i folkettinget. Selv om man imidlertid ser helt bort fra grundlovsproblemet, er en nøjere undersøgelse af jordrentens retlige karakter af stor betydning. Herved må først og fremmest bemærkes, at der ikke i dansk ret findes nogen skarp afgrænsning af selve skattebegrebet, hverken i kvantitativ eller i kvalitativ henseende. En skat må siges at være en hvilken som helst værdibestemt afgift, der opkræves af samfundet med henblik på gennemførelse af dets økonomiske og politiske formål i videste forstand. I visse relationer kan der muligvis foretages yderligere afgrænsninger, men det må navnlig fremhæves, at der ikke findes nogen grænse for beskatningens højde, og dernæst at skatter ikke nødvendigvis er begrænset til de tilfælde, hvor de pålægges for at dække statens udgifter. Ofte opkræves skatter med helt andre formål for øje, således f. eks. sådanne skatter som primært har en forbrugsbegrænsning som formål, eller som på anden måde tilsigter at påvirke de enkelte borgeres adfærd. Der findes ej heller objektive krav til den lighed i beskatningen, som man politisk plejer at kræve. Endelig er det en kendsgerning, at alle egentlige objektskatter i et vist omfang virker værditrykkende. Herefter er det indlysende, at også fuld grundskyld i og for sig kan medtages under det almindelige skattebegreb, og det kan i denne forbindelse ikke være afgørende, hvilken betegnelse, der gives den omhandlede afgift. Selve det moment, at en skat bliver ensbetydende med fuldstændigt formuetab, bringer ikke i sig selv den pågældende skat uden for det for skatter i almindelighed gældende sæt af retsregler. Når man alligevel ikke uden videre tør behandle den foreslåede jordrenteafgift på linie med de sædvanlige skattetyper, hænger det imidlertid sammen med det i motiverne til forslaget klart angivne og dominerende synspunkt, at det primære formål med indførelse af afgiften, er dennes udskrivning med en størrelse, der er bestemt af dens værditrykkende virkning. Derved bliver der tale om en skat med et særpræget og vidtrækkende formål - et formål, der går ud

over en påvirkning af fremtidig adfærd, men som sigter mod en ændring af en allerede indtrådt samfundstilstand, nemlig de bestående gennem prisdannelsesprocessen konstaterede ejendomsværdier. Det er naturligvis også dette retroaktive moment, der fører tanken hen på ekspropriation og andre grundlovsproblemer. Forståelsen af denne grundtanke bag den foreslåede afgift har afgørende betydning for fortolkningen af forslagens bestemmelser og dermed vurderingen af dets faktiske og juridiske rækkevidde.

Det er ovenfor anført, at alle objektskatter har en vis værditrykkende virkning. I praksis er det som regel ugørligt at finde den kapitaliserede værdi af en given skat. Man kan diskutere, om kapitaliseringen skal ske efter laveste eller højeste lånerente eller efter den rente, som en spekulant ønsker at opnå. Mangfoldige andre faktorer kan indfluere på kapitalisationsfaktoren, f. eks. også spørgsmålet om overvæltningssmuligheder, samt forholdet mellem den givne skat og indkomstbeskatningen. Teoretisk kan man tænke sig en ejendomsskat, der bringer ejendommens værdi i handel og vandel ned til nulpunktet. Hvilker skatten alene på selve jorden, har man dermed i og for sig opnået fuld inddragning af jordrenten. Hvis der i et sådant tilfælde tales om jordværdi, kan det netop kun være i den forstand, at der tænkes på en kapitalisering på den ovenanførte måde af det årlige skattebeløb. Ved behandlingen af forslagens § 1 og 2 vil det senere blive fremhævet, at man der opererer med en fast afgift (4 % af grundværdien), hvilket må forudsætte, at grundværdien må varieres, således at det beløb, som afgiften på de 4 % udgør i kremer, ved en kapitalisering svarer til, hvad der ville have været grundens værdi på markedet, hvis afgiften ikke havde eksisteret. Ellers vil den foreslåede afgift på 4 % ikke dække den fulde jordrente.

Normalt har objektskatternes pristrykkende virkning ingen retlige konsekvenser, men hvis man foretager en så radikal beskatning, at man konsekvent søger at opnå fuld-

stændig værdiinddragning (eller retligt bedømt mere korrekt, værditryk), er det et principielt spørgsmål af største betydning, hvilket retligt resultat, der herefter fremkommer. Det er som nævnt ovenfor selve spørgsmålet, om man kan konfiskere værdien uden at ændre det hidtidige retsforhold på afgørende måde. Ud fra en samfundsøkonomisk analyse diskuterer man i denne forbindelse de vidtrækkende omvæltninger i formueforholdene og realkreditforholdene, som i denne forbindelse kan komme på tale. Ud fra en retlig betragtning kan man imidlertid spørge om, hvorvidt det er dækkende og hensigtsmæssigt at tale om en ejendomsret i tilfælde, hvor en afgift på den ovenfor anførte måde medfører, at ejendomsgenstandens værdi tenderer mod nul. I vidt omfang vil dette spørgsmål blive tilsløret, fordi de fleste faste ejendomme er bebyggede og har en vis værdi i kraft heraf. Tænker man for klarhedens skyld på ubebyggede grunde, og forudsætter man endvidere forslaget gennemført konsekvent, således at værdien af sådanne grunde trykkes til nulpunktet, vil en overdragelse ske på den måde, at erhververen overtager grunden alene mod at svare afgiften, men uden yderligere vederlag. I sådanne klare tilfælde er det indlysende, at det, der herefter foreligger, er en rådighedsret, som nærmest må betegnes som et offentligt lejeforhold med svingende lejedydelser, eller om man vil et fæsteforhold. Hvis grunden er bebygget, bliver der tale om en form for superficiært fæste. At dette ubetinget er den mest træffende og hensigtsmæssige karakteristik gælder uden hensyn til, hvorledes man ser på den grundlovmæssige side af sagen. Det anførte synspunkt fører nemlig ind på alle de spørgsmål, der må rejses og besvares med hensyn til et sådant lejemaalvilkår i en række forskellige henseender. Det må derfor tages op til indgående behandling, hvorledes man bør løse disse vigtige problemer, idet det foreliggende forslag ganske ser bort fra dem i åbenbar tillid til den georgistiske påstand, at man uden retlige konsekvenser kan lade folk beholde »skallen«, når staten tager »kernen«.

Omdannelsen af ejerforholdet til et brugsforhold sui generis vil som nævnt ofte blive tilsløret. Det kan bero på, at den rene grundværdi i mange tilfælde er væsentlig mindre end den samlede ejendomsværdi, og det kan også blive en følge af, at grundskyldsvurderingen faktisk ikke bliver gennemført konsekvent og til bunds. Da forslaget imidlertid ikke viser, hvor radikal tanken om fuld inddragning af jordrenten vil blive gennemført, vil det være umuligt ved forslagets behandling at komme udenom de problemer, der er knyttet til overgangen fra ejendomsret til brugsret.

Uden hensyn til, hvilke retlige konsekvenser man vil knytte til den georgistiske »skalteori«, er der formentlig grund til, inden der gås over til en behandling af forslagets enkelte bestemmelser kort at fremhæve, hvilke yderligere kendsgerninger man må medtage ved den almindelige vurdering af forslaget.

Ifølge den georgistiske skatteteori skal grundskylden fungere som den eneste skatteform, medens omvendt andre skatter må forkastes ud fra det synspunkt, at de rammer den produktive arbejdsindsats. I begge henseender står det uomtvisteligt fast, at den georgistiske tanke i det nuværende danske samfund er urealisabel. Den fulde grundskyld kan kun dække en mindre brøkdel af statsbudgettet. Desuden kan enhver tanke om at afskaffe de sædvanlige skatteformer i første række indkomstbeskatningen afvises, bl. a. netop fordi skatterne i dag tjener så mangeartede formål.

Som et andet moment må fremhæves, at man ikke kender egentlig parallel lovgivning gennemført i praksis i andre lande, og endelig må man ud fra et retshistorisk synspunkt erindre om, at netop det danske samfund for mindre end 200 år siden ved en kraftanstrengelse har afskaffet et retssystem, der hvilede på forudsætningen om fuld inddragning af jordrente som den normale tilstand som følge af det almindelige fæsteforhold. Overgangen fra fæste til selveje er af alle erkendt som en af de vigtigste forudsætnin-

ger for landets økonomiske og politiske udvikling i nyeste tid.

Alle de nævnte omstændigheder indskærper den største forsigtighed ved efterprøvelsen og vurderingen af forslaget, når det gælder en konstatering af dets praktiske samfundsmæssige værdi. Den tilbagevenden, der er sket til fæstesystemet ved lovgivningen om oprettelsen af husmandsbrug kan ikke med vægt benyttes som argument for en generel lovgivning som den foreliggende. Såvel ved det gamle fæstesystem som ved det moderne, er der desuden den særegenskab, at der ikke herskede eller hersker tvivl om retsforholdets karakter, specielt ikke om ejendomsforholdet, og det er lovgivningsmæssigt et vigtigt spørgsmål, om man ikke langt snarere skal gå videre ad den vej, at man lader staten, i det omfang der er konkret anledning dertil, tilegne sig fast ejendom ved køb eller ekspropriation, for derefter at disponere over den på formålstjenlig måde. Dette er selvfølgelig et rent politisk spørgsmål, men det har den betydning ved den almindelige vurdering af det foreliggende forslag, at det kan anføres som en alternativ løsning, der i hvert fald i een henseende er grundskyldstanken fuldstændig overlegen, nemlig den, at den ikke giver anledning til retsusikkerhed eller uklarhed af nogen art, når den ønskede tilstand er etableret. Grundskyldskommissionen har anset spørgsmålet om samfundseje eller privat eje som liggende uden for de spørgsmål, den skulle beskæftige sig med. Dette er i sig selv ejendommeligt, da man ganske simpelt ikke kan operere med fuld grundskyld, uden i een eller anden form at komme til at beskæftige sig med det nævnte spørgsmål, og når det endvidere i resultatet af kommissionens undersøgelser hedder, at der ej heller har været anledning til at inddrage spørgsmålet om de indskrænkninger i ejernes frie rådighed, der findes i den almindelige lovgivning, kan det også betvivles, om dette synspunkt er hensigtsmæssigt. Der argumenteres med, at den almindelige grundskyldslovgivning, jordrentebregene og grundstigningsskylds-

loven, har givet den praktiske erfaring for, at ikke blot en delvis inddragelse af jordrenten, som ved den almindelige grundskyld, men også den fulde inddragelse som ved jordrentebrug, er forenelig med »den bestående brugs- og rådighedsret«, kan man formentlig med rette anføre, at der her er tale om en ganske uforvarlig argumentation. For jordrentebrugenes vedkommende er forholdet det klare, at samfundet ejer jorden, og overlader den på klare forud fastsatte betingelser til brugeren. Her foreligger altså netop ikke de retslige tvivlsspørgsmål, som en fastholdelse af privatejendomsstrukturen under fuld grundskyld nødvendigvis medfører. Hvad endelig grundskylden og grundstigningsskylden angår, er der for begges vedkommende tale om byrder af så forholdsvis ringe størrelse, at der i enkelte af tilfældene kan være tale om en virkelig parallellisering med forslaget om fuld grundskyld. Den følgende gennemgang vil vise, at den anførte argumentation ikke blot isoleret set er uholdbart, men at den tillige synes at være symptomatisk, idet der også i selve forslaget er en fremtrædende tendens på en række punkter i retning af at bortse fra de afgørende retlige problemer, som ubetinget må forudsættes løst, hvis forslaget grundtanke skal gennemføres i praksis.

II.

BEMÆRKNINGER TIL UDKAST TIL LOV OM JORDRENTE TIL STATEN.

A.

De centrale bestemmelser er ubetinget forslaget § 1 og 2. Ifølge § 1, 1. punktum skal der af enhver fast ejendom svares en årlig afgift, der benævnes jordrente på 4 % af det beløb, hvortil ejendommens grundværdi er ansat til grundskyld. I § 2 hedder det, at værdien ved vurdering til grundskyld og ejendomsskyld vil være at fastsætte uden hensyntagen til jordrenteafgiften, idet ejendommen ansættes til den handelsværdi, den

skønnes at have, når den forudsættes behæftet med en uopsigelig stedse varende 4 % prioritet af samme størrelse som det beløb, hvortil jordens grundværdi ansættes. I de almindelige bemærkninger til udkastet hedder det, at man kunne tænke sig at gå over til at ansætte jordrenten til staten direkte til sit årlige beløb i stedet for at lade vurderingen som hidtil angive jordens handelsværdi. Det hedder fortsat, at dette ville være et væsentligt brud med de gældende vurderingsregler og med den tilvante praksis, og dertil kræves omfattende ændringer indenfor andre lovgivningsområder, hvorfor man har fundet det praktisk, at jorden fremtidig vurderes til den værdi, der kan forrentes med 4 %, hvorved det opnås, at mulige ændringer i den almindelige rentefod ikke får indflydelse på vurderingen.

I selve bemærkningerne til § 2 siges det, at det må anses for nødvendigt at fastsætte ejendommens værdi uden hensyntagen til jordrenteafgiften, da jordens værdi inddrages til fordel for det offentlige. I den sidste del af motiverne til § 2 fremhæves det, at den omstændighed, at jordrenteafgiften fremtidig skal fastsættes til 4 % årlig uanset mulige ændringer i den almindelige rentefod medfører, at der også fremtidig kan regnes med denne offentlige prioritet som normal behæftelse. Herved opnås det, udtales det, at ansættelsen af jordens kapitalværdi skulle føre til samme jordrenteafgift som en direkte ansættelse af denne.

De citerede motivbemærkninger giver i sig selv anledning til flere forståelsesmæssige vanskeligheder. Således kan man vel med rette spørge, om det kan anses for at have nogen vægt, at en direkte ansættelse af jordrenten medfører et brud med gældende vurderingsregler og tilvant praksis m. m., når det bliver åbenbart, at den anden metode: at angive jordens handelsværdi, kun kan opfattes som en omskrivning af den direkte ansættelse af jordrenten. Når der tales om den værdi, der kan forrentes med 4 %, er det vanskeligt at se, hvorledes man kan undgå at tage hensyn til den almindelige

rentefod ved vurderingen. En ejendoms afkastning (jordrenten) står i en økonomisk funktionel forbindelse med markedsrenten ganske uanset hvilken vilkårlig kapitalisationsfaktor (rentesats) man vælger. Når det anses nødvendigt at foretage vurdering uden hensyn til jordrenteafgiften, savner man svar på det primære spørgsmål, om det er gør ligt at vurdere på denne måde.

Sådanne tvivlsspørgsmål skyldes muligvis blot en misforståelse af motiverne på grund af disses kortfattede. Man må derfor for at bedømme de citerede lovbestemmelser underkaste disse en selvstændig analyse. Før der gås ind herpå, er det imidlertid påkrævet, at fremdrage visse elementære og formetlig udiskutable betragtninger:

B.

Enhver vurdering i betydningen økonomisk værdikonstatering kan, hvis den ikke er udtryk for en ren fiktion dækkende over et vilkårligt skøn, i hovedsagen kun foregå under benyttelse af tre forskellige metoder: 1) rentabilitetsberegning, 2) markedsundersøgelser, 3) produktionsomkostningsberegning.

Ved goder, der ikke skal reproducere, kommer kun de to første metoder på tale. Af disse er markedsundersøgelsen den, der i reglen har størst praktisk betydning. Efter denne søger man ad empirisk vej at bygge på et materiale af faktiske priskonstateringer, og den hviler følgelig blot på en konstatering af den faktisk i samfundet stedfundne kapitalisering af godets afkastning. Den empiriske metode er altså blot baseret på en refleks af den fundamentale kendsgerning, at et godes værdi er afhængig af dets afkastning, idet markedet bestemmer kapitalisationsfaktorens størrelse. Ved rentabilitetsberegningen søger man blot at opnå et grundlag for selv at foretage den for værdikonstateringen nødvendige kapitalisering. I begge tilfælde er metoderne baseret på det afgørende, at værdien er en funktion af afkastningen.

Hvis en ejendom afsættes til en bestemt

vilkårlig værdi, fremtræder af kastningen naturligvis som en svingende procent af den givne eller ansatte værdi. Konstaterer man omvendt direkte afkastningens størrelse, er godets værdi givet, når man har valgt en bestemt kapitalisationsfaktor.

Vil man gøre godet værdiløs, er det en åbenbar følge af de ovennævnte rent elementære betragtninger, at dette kun kan gøres på een måde, nemlig ved at inddrage den fulde afkastning, hvilket også tanken om fuld grundskyld netop forudsætter. Når dette er sket, kan man efter behag operere med en hvilken som helst fiktiv grundværdi, man ønsker, ved en ren vilkårlig ansættelse af kapitalisationsfaktoren.

Det moment, som først og fremmest er bemærkelsesværdigt ved formuleringen af de to første bestemmelser i lovforslaget, er den kendsgerning, at man formulingsmæssigt og efter motiverne at dømme bevidst går uden om den eneste realisable metode, der foreligger, hvis man vil borteliminere grundværdien. Man kunne have tænkt sig følgende bestemmelse: »Fra svares der til staten, af enhver fast ejendom en årlig afgift svarende til den økonomiske afkastning, som efter en vurdering må anses at hidrøre fra besiddelsen af det til ejendommen hørende jordareal. Hvor fastsættelsen af jordens grundværdi har betydning i retlig henseende, anses denne for at være 25 gange afgiftens årlige beløb i kroner.«

I stedet for en sådan klar bestemmelse går forslaget ud på at tage en fast procent af grundværdien og at ansætte grundværdien på basis af den handelsværdi ejendommen skønnes at have, når den forudsættes behæftet med en uopsigelig stedse varende 4 pct. prioritet af samme størrelse som det beløb, hvortil grundværdien ansættes.

C.

Efter lovens § 1 afhænger afgiften af grundværdien. Det følger af det ovenfor anførte, at denne ikke kan fastsættes uden på grundlag af jordrenten, hvorefter der foreligger en ren cirkelslutning. Dette kan

også illustreres på den måde, at man for klarhedens skyld anvender det i forslaget § 2 angivne kriterium på vurderingen af et nøgent ubebygget grundstykke, hvor man ikke behøver at tage hensyn til den uklarhed, der ellers fremkommer ved, at grunden er en del af et større kompleks, bygninger og lignende. I et sådant tilfælde kommer man, når man følger formuleringen i § 2 til følgende resultat: Grundværdien er lig med den (såkaldte) handelsværdi, som grunden skønnes at have, når den anses prioriteret med en uopsigelig 4 pct. prioritet af samme størrelse som det beløb, hvortil grundværdien ansættes. Hvorledes man tænker sig at fastsætte grundværdien på basis af et kendskab til grundværdien er formentlig ikke et spørgsmål, om hvorvidt man er større eller mindre ekspert på vurderingsområdet, men vel nok snarere et problem af rent logisk karakter.

Fastholder man som i forslaget rentefoden 4, må man som nævnt enten ansætte grundværdien, således at 4 procent er lig med jordrenten eller ansætte jordrenten direkte. Til lovens kriterium for ansættelsen af grundværdi er desuden yderligere at bemærke, at der tales om ansættelse af de faste ejendomme og herunder naturligvis også om grundens »handelsværdi«. Dette er logisk og faktisk en umulighed, hvis det skal gøres uden hensyntagen til jordrenteafgiften. Kravet herom giver ordet »handelsværdi« et ganske kunstigt og konstruktivt indhold. Sprogbrugen kan siges at være direkte vildledende. Heroverfor anføres muligvis, at det, der tænkes på, er den hypotetiske handelsværdi, men en hypotese kan være så frigjort for bindende reale forudsætninger, at den bliver identisk med et frit vilkårligt skøn. Det er formentlig netop også det, der er tilsigtet med bestemmelsen.

Almindeligvis fremføres synspunktet på den måde, at man siger, at man ikke kan operere med begrebet handelsværdi, når ordningen forudsætter, at handelsværdien bortelimineres. Dette er også åbenbart indlysende, hvis man tager ordet handelsværdi efter dets sproglige betydning som den værdi, der eksisterer i handel ogandel.

Forslagets § 2 benytter sig af det synspunkt at opfatte jordrenteafgiften som en prioritet. Dette synspunkt kan formentlig kun gennemføres, hvis man - når prioritetsrenten er givet (4 pct.) — beregner hovedstolen på basis af markedsrenten, jfr. ovenfor. Hvis jordrenten på en ejendom andrager 100 kr. årligt, må jordværdien naturligvis blive 2500, når kapitalisationsfaktoren sættes til 25. Men hvis markedsrenten er 5 pct., er det beløb, som jorden kan forrente med den såkaldte 4 pct.'s afgift kun fire femtedele af 2500 = kr. 2000. Ligesom grundværdien således er afhængig af kapitalisationsfaktoren, således er det også klart, at det samme gælder, når man ser på værdien udtrykt i et låneforhold. Det kan derfor næppe være meningen med lovforslaget, at man via prioritetskonstruktionen mener at kunne bestemme grundværdien uden hensyntagen til markedsrenten.

Helt bortset fra dette spørgsmål er selve prioritetskonstruktionen ganske misvisende. Som det er delvis berørt i de indledende bemærkninger, er der den afgørende forskel på en grundskat og en prioritet, at skatten sænker selve grundværdien, medens prioriteten med et givet beløb hæfter på denne og altså netop forudsætter værdiens eksistens. (Visse ældre grundbyrder havde den egenskab, at de ikke hæftede med en given hovedstol, hvorfor dette blev ændret ved grundbyrde-loven nr. 505, 28. septbr. 1918, således at disse byrder kunne afskaffes.) Vanskeligheden ved at parallissere disse to fænomener (skat-byrde ctr. prioritet) får ikke synderlig betydning, hvor der er tale om en mindre afgift. Her bliver dette at vurdere uden hensyntagen til afgiften, idet denne opfattes som prioritet, en mindre modifikation i vurderingens helhedsresultat. Derfor har benyttelsen af synspunktet i loven om grundstigningsskyld § 2, stk. 1 næppe givet sig mærkbare udslag eller problemer. Hvor imidlertid en hel ejendom eller en væsentlig bestanddel af en hel ejendom (grunden) belægges med maksimal afgift, bestemt efter formålet fuld værdiinddragning, bliver den benyttede konstruktion til en tom form —

eller som det umiddelbart ovenfor er anført: en hypotese, der er af en så betinget karakter, at den bliver intetsigende som vejledning ved hovedproblemets afgørelse. Jo mere hypotetisk en vurdering begrundes, des mere får den karakter af et frit skøn.

Ad forskellige veje kommer man således til samme resultat ved bedømmelsen af de to vigtigste regler i forslaget, at de i virkeligheden for såvidt de har noget indhold kun betyder dette ene, at det overlades til de offentlige myndigheder at bestemme, hvilken afgift, der skal pålægges besiddere af fast ejendom. I selve benyttelsen af ordet jordrente må man kunne indlægge dette, at myndighederne fastsætter afgiften under hensyn til jordens afkastningsevne, og måske kan man også som følge af motiverne klare udtalelser desangående antage, at afgiften skal afpasses således, at den kommer til at svare til den fulde økonomiske afkastning, således at man derved opnår det formål, der er udtrykt ved ordene fuld værdisinddragning. Dette - hverken mere eller mindre - er bestemmelseernes reale indhold, og det er ud fra dette indhold, de må vurderes.

Det er i denne forbindelse af mindre betydning, at bestemmelseernes intetsigende og konstruktive karakter, trods al den kritik, der ofte bliver rettet mod lovgivningsarbejdet sikkert kan siges at være ret enestående i dansk lovgivningshistorie. Den afgørende indvending mod forslag på dette centrale område er den, at man ikke i den foreslåede lov finder nogen besvarelse af de spørgsmål, der opstår i forbindelse med de virkelige og fundamentale retlige problemer, der er knyttet til vurderingen af jordrenten, hvad enten den fastsættes direkte eller det sker indirekte ved en omskrivning på basis af en kapitalisering.

D.

De retlige hovedspørgsmål på dette område vedrører dels spørgsmålet om, hvilke retningslinier der bør opstilles for vurderingens foretagelse, dels vedrører de det, man kunne kalde den prosessuelle side af sagen,

spørgsmålet om vurderingsmyndighedernes virke og de garantier, der må kræves for at opnå en saglig og rigtig vurderingsafgørelse. Alle disse spørgsmål går forslaget udenom ved blot at henvise til den bestående lovgivning først og fremmest loven om beskatning til staten af fast ejendom (nr. 352, 7. aug. 1922). Det kan ikke kraftigt nok fremhæves, at en sådan fremgangsmåde er helt utilstrækkelig. Det kan simpelthen siges, at man ikke uden en dybtgående undersøgelse af de nævnte spørgsmål kan siges at have løst den lovgivningsopgave, som forslaget tilsigter at løse.

På dette sted er det ikke muligt at tage den opgave op, som forslagsstillerne har ladet *ligge*, men der skal gøres et forsøg på at rejse nogle af de problemer op, som først og fremmest kommer på tale.

1) Når den fulde jordrente inddrages, er det for det første nødvendigt at tage stilling til, hvilken anvendelse vurderingsmyndighederne skål lægge til grund for vurderingen af den enkelte ejendom. De her hørende regler i loven om beskatning af faste ejendomme § 3 må underkastes en fuldstændig revision, når formålet med vurderingen med et slag ændres fra at være et spørgsmål om tilvejebringelse af grundlaget for en mindre skattebyrde til at være basis for maksimal beskatning. For det første må det afgøres, om vurderingsmyndighederne skål have eneførelsen med hensyn til afgørelsen af de forudsætninger, der skal lægges til grund ved vurderingen. Hvis en landejendom teoretisk er egnet til udstykning, vil en vurdering under denne forudsætning efter jordrenteafgiftens indførelse kunne betyde et vilkårligt indgreb i den fri dispositionsret, som man i motiverne synes at lægge stor vægt på at bevare. Det vil endvidere blive et meget vigtigt spørgsmål at afgøre, om man kan fastholde de hidtidige gennemsnitssynspunkter, eller om man skal kræve en langt mere individualiseret behandling af hver enkelt ejendom. Det må ikke glemmes, at jordrenteafgiften konsekvent gennemført, hvis ikke andet fastsættes i loven meget let og i mange tilfælde som en nødvendig følge

kan komme til at involvere en selvstændig afgørelse af, hvorledes en ejendom økonomisk bør udnyttes.

2) I hovedparten af tilfældene er grunden en integrerende del af et samlet kompleks med bygninger og installationer. I den gældende lovgivning skal den samlede ejendomsværdi fastsættes, medens grundværdien skal fastsættes efter dens værdi i ubebygget stand under hensyn til beskaffenhed, beliggenhed og til en i økonomisk henseende god anvendelse. Dette er i sig selv en abstraktion, som går an under de hidtidige forhold, men efter den foreslåede afgift bliver det nødvendigt nøjere at tage standpunkt til, ud fra hvilke principper grundværdien skal udskilles fra den samlede værdi. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at man her ofte uden videre anfører den mulighed at trække reproduktionsomkostningerne fra den samlede værdi. (Markedsundersøgelser bliver jo umuliggjort af selve ordningen). Dette er naturligvis gørligt i nogle tilfælde, men det er en kendsgerning, at man i mange tilfælde navnlig for landbrugsejendommens vedkommende vil komme ud for betydelige vanskeligheder. En selvstændig og virkelig anvendelse af den nævnte metode vil i mange af disse tilfælde faktisk vise sig at føre til en negativ jordrente. Reproduktionsomkostningerne for en normal bondegård er så store, at man, når landbrugets forrentningsprocent tages i betragtning, ikke kan forvente nogen pris på grundarealet, hvis man forudsætter opførelse af fulde bygninger m. v. Nøjagtige målinger, der udviser dette resultat, er fornyligt blevet foretaget af professor, dr. polit. Jørgen Pedersen, Aarhus Universitet. Ud fra hvilke synspunkter skal man i et sådant tilfælde fastsætte den værdi, man vil inddrage?

3) Hvis forslaget gennemføres, vil det blive af afgørende betydning at have sådanne regler, at der opstår nødvendig tryk og sikkerhed i samfundet. Det bør overvejes over hvilken periode vurderingen af afkastningen skal gælde. Dette er ikke blot en nødvendighed for selve vurderingen, men tillige af væsentlig betydning for ejendomsbesiddernes mulighed for at disponere. Pro-

blemet minder om det, der opstår i ethvert leje- eller fæsteforhold, at lejeren eller fæstere- ren må have klarhed over de vilkår, på hvilke han har besiddelsen. I denne henseende er de hidtidige regler om vurderingsperioder og omvurderinger ganske utilstrækkelige, hvilket er let forklarligt ved, at de slet ikke er blevet formuleret på grundlag af den foreliggende plan. Det vil også blive nødvendigt at opstille klare regler om de muligvis sjældne men på ingen måde betydningsløse tilfælde, hvor besidderen som følge af afgiften ønsker at opgive ejendommen. Skal han have ret til dette, således at han kan kræve, at det offentlige overtager prioritetene og giver erstatning for bygninger m. m.?

§ 10.

4) Efter forslaget § 10 henholder man sig ganske til de gældende regler om påklage af værdiansættelserne m. m.

Efter disse regler kan vurderingsmændenes ansættelser som bekendt påklages overfor skyldrådet i hver skyldkreds. Herfra kan der appelleres til landskatteretten, hvorfra der igen i begrænset omfang, hvor domstolene anser sig kompetente, kan indankes for de sædvanlige domstole. Hele dette system, herunder specielt landskatterettens virkemåde, kan underkastes debat ud fra almindelige retssynspunkter vedrørende den judicielle kontrol med forvaltningen. Det foreliggende forslag gør det ganske nødvendigt at foretage en nøje undersøgelse af det bestående systems tilstrækkelighed, således at der på disse vitalt vigtige områder skabes sikkerhed for, at borgerne kan opnå en hurtig og sagligt rigtig afgørelse. Også på dette punkt må det erindres, at forslaget bringer en helt ny situation frem. Og at man ikke uden videre kan lade som om, at dette ikke er tilfældet. Det er et vigtigt spørgsmål, om man ikke på langt tidligere stadium, end det i øjeblikket er tilfældet, skal lade tvivlsomme sager underkaste judicial prøvelse eller dog en prøvelse, der indebærer samme garantier som den judicielle afgørelse.

E.

§ 4.

Forslaget åbner ved overdragelse af fast ejendom to muligheder: enten at det fastsættes, at jordrenten overtages udenfor købesummen, eller at den jordrentepligtige grundværdi anses for indeholdt i købesummen. I bemærkningerne til forslaget fremhæves det, at man ved jordrentebrugene i almindelighed aftaler købesummen uden hensyn til jordrenteforpligtelse. Såvidt vides er dette ikke tilfældet med hensyn til grundstigningsskylden, og det er yderst vanskeligt at forudsige, hvilken praksis der vil blive den fremherskende under en almindelig jordrenteordning.

Det er et spørgsmål, om det ikke ville være mest konsekvent at kræve, at jordrentesvarelsen altid overtages udenfor købesummen. Dette ville svare til den kendsgerning, at forestillingen om en grundværdi under fuld grundskyld er en ren fiktion.

Uanset hvilken fremgangsmåde der vælges, burde der ligesom i loven om grundstigningsskyld foreskrives regler om oplysningspligt eller i hvert fald gives adgang til at ophæve en handel som af en eller anden grund ikke opfylder lovens betingelser. Det er en mangel ved forslaget, at man ikke har gjort disse spørgsmål til genstand for nærmere behandling.

F.

§ 6.

Det fremgår af § 6, stk. 2, at man for grundforbedringers vedkommende ligesom i en række andre henseender henholder sig til de allerede ansatte fradrag for såvidt angår grundforbedringer foretaget før 1. oktober 1945. Der kan næppe være tvivl om at adgangen til at få foretaget fradrag for grundforbedringer langt fra er blevet udnyttet i fuld omfang under den almindelige ejendomsbeskatning, og man må derfor være klar over, at man også på dette punkt ved blot at henholde sig til den hidtidige ord-

ning risikerer, at der indtræder urimeligheder, og at man endog går ud over selve det principielle grundlag for jordrenteafgiften, der er karakteristisk ved, at man kun siger mod en inddragelse af den nøgne grundværdi. Med hensyn til grundforbedringer kan det iøvrigt mere generelt anføres, at man ved jordrenteafgiften nødvendigvis kommer til at inddrage størstedelen af samtlige tidligere generationers forbedring af jorden. At selve dette formentlig strider mod den økonomiske teori, der ligger bag forslaget, kan måske siges at være af underordnet betydning. Derimod må hele spørgsmålet om behandlingen af grundforbedringer ses i den belysning, at samfundet er interesseret i, at disse finder sted, og at man derfor må tilstræbe en ordning, der ikke for den nuværende og fremtidige generationer bevirker, at der lægges skattemæssige hindringer i vejen for grundforbedringernes foretagelse. Det er i denne forbindelse et spørgsmål, om den formulering, der er givet i § 6, stk. 1, er hensigtsmæssig. Efter denne tages der kun hensyn til forbedringerne i det omfang, de virker værdiforøgende. Heri gøres der en modifikation ved stk. 6, hvor det drejer sig om påbudte, særligt godkendte eller kollektivt foretagne grundforbedringer. Det er et spørgsmål, om det ikke vil være det fordelagtigste generelt at gennemføre den regel, at der tages hensyn til grundforbedringerne efter det beløb, de har kostet, med mindre særlige grunde gør det klart, at det anvendte beløb ikke har resulteret i en øget afkastningsevne. Endvidere bør man ved behandlingen af hele dette spørgsmål sammenkæde det med den behandling, der finder sted med hensyn til det tilsvarende problem indenfor indkomstbeskatningen, hvor det gælder om at afgøre, hvornår en udgift må anses som en ikke-fradragsberettiget anlægsudgift.

F.

§7.

Bestemmelserne om den særlige udvindingsafgift skal ikke gøres til genstand for

nærmere omtale. Det må dog bemærkes, at det formentlig er en ganske upåkrævet og uheldig degration, der finder sted, når det overlades til vurderingsrådet at afgøre, hvorvidt en udvinding er af væsentlig eller uvæsentlig betydning. De mangfoldige politiske grunde, der kan anføres mod indførelsen af en udvindingsafgift falder udenfor den retlige behandling af forslaget.

G.

§ 14-16.

Såfremt indførelsen af fuld grundskyld anses for en ekspropriation, kan der ikke herske nogen som helst tvivl om, at den i § 14-16 omhandlede erstatningsydelse må anses for grundlovsstridig. Forudsætter man, at jordrenten som en særegen skat betragtes som forenelig med grundloven, kan der set fra et juridisk synspunkt ikke rejses nogen indvendinger mod den foreslåede erstatning, som formentlig netop som følge af ekspropriationsbestemmelserne kaldes for en afløsningssum. Da man under den sidstnævnte forudsætning ville kunne indføre jordrenteordningen uden nogen form for erstatning, kan man selvfølgelig også give en hvilken som helst form for delvis erstatning.

Det må dog anses overordentlig uheldigt, hvis man ikke i alle tilfælde følger samme erstatningsprincipper, og bestemmelsen i § 14, stk. 2 åbner mulighed for, at nogle får erstatning kontant, medens andre får erstatningen i form af statsobligationer, hvis kursværdi på modtagelsestidspunktet bliver afgørende for erstatningens størrelse.

På et punkt medfører dog den foreslåede afløsningsordning et vanskeligt og i forslaget uløst problem. Det fremgår forudsætningsvis af § 16, at prioritetsgælden ikke skal nedskrives med mindre pantaveren får afløsningssummen udbetalt, hvilket den bedst prioriterede kan kræve. Da en stor del af prioritetsgælden således vil forblive udækket også efter af løsningssummens udbetaling, kan man ikke undlade at tage standpunkt til det spørgsmål, om pantaverne har

ret til at betragte deres pantefordring som misligholdt, når værdien af et af de vigtigste aktiver som hæftelsen hviler på inddrages. Der burde derfor være fastsat en bestemmelse om, at pantegælden ikke kan opsiges som følge af grundskyldspålægget, men herved akcentueres på den anden side også den sidevirkning af grundskyldsordningen, som vil give sig til kende i en nedgang af obligationskurserne. Spørgsmålet om, hvilken betydning, der skal tillægges denne virkning, er naturligvis af ren politisk karakter.

III.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Som det vil ses af ovenstående kan der udfra rent retlige betragtninger rejses en række alvorlige indvendinger mod forslaget. Det kan selvfølgelig ikke nægtes, at den endelige og samlede vurdering af forslaget først og fremmest må afhænge af resultatet af en samfundsøkonomisk bedømmelse, ved hvilken forslagets øjeblikkelige virkninger og dets virkninger på langt sigt må søges klarlagt. Blandt de retlige indvendinger er dog nogle af så principiel karakter, at de i hvert fald må gøre det foreliggende forslag til uegnet som grundlag for en lovgivning. En af disse mere principielle indvendinger går som allerede ovenfor omtalt ud på at forslaget ikke i fornødent omfang tager hensyn til ejerens stilling. Det retlige resultat af en fuld inddragning af jordværdien er i virkeligheden, at man skaber et retsforhold, der er ganske parallelt med tidligere tiders superficiære fæsteforhold uden at løse de mange retlige problemer, som er knyttet til dette upraktiske retsforhold. Under forhandlingerne forud for loven om disse fæsteforholds afløsning (nr. 352 af 2. juni 1917) var der almindelig enighed om, at de måtte anses for uheldige. De retlige problemer, der er knyttet til en sådan retstilstand, kan man ikke lade ligge under henvisning til en påstand om, at der ikke finder nogen ændringer sted i ejerens rådighed. Hvis loven praktiseres konsekvent, må de finde sted

ganske uden hensyn til, om man udfra et dogme eller en ren formel betragtning benægter det.

På denne baggrund må man rejse det spørgsmål, om samfundet ikke er langt bedre tjent med overførelsen af en egentlig ejendomsret til staten, således at al fast ejendom overgår til fæste. Man ville herved kunne opnå en langt klarere og lettere håndterlig retlig situation, og det ville derved særligt stærkt blive understreget, at samfundet har overtaget den private ejers risiko i krisetider.

Konklusion:

Det foreliggende forslag lider af den grundmangel, at det ikke hviler på en regel om direkte ansættelse af jordrenten. Der savnes på en række afgørende punkter klare regler om det vurderingsmæssige retsgrundlag, på hvilket den foreslåede afgift skal opkræves, i hvilken henseende de eksisterende regler er utilstrækkelige, når det tages i betragtning, at forslaget tilsigter at foretage et så vidtgående indgreb, som inddragningen af den fulde grundværdi må anses for at være. Forslaget må i retlig henseende antages at resultere i et retsforhold, som erfaringen har vist er upraktisk, og der er ikke i forslaget angivet regler for det fremtidige om (superficiært) fæste mindende retsforhold. Desuden er forslaget på en række sekundære punkter uheldigt og uklart formuleret. Det må derfor allerede udfra en retlig bedømmelse, uden hensyn til forslagets grundlovmæssige stilling anses for mere end betænkeligt at gennemføre det i lovsform.

Mindretallet tilslutter sig foranstaaende Vurdering og de Opfattelser, der heri er gjort gældende. Mindretallet kan saaledes tiltræde, at selve det teoretiske Grundlag, hvorpaa Lovforslaget er opbygget, er forældet og uklart, at Lovforslagets Problemstilling er forkert, og at det ikke besvarer de Spørgsmaal, der opstaar i Forbindelse med de virkelige og fundamentale retlige Problemer, der er knyttet til Vurderingen af

Jordrenten. Mindretallet er ganske enig i denne Undersøgelses Konklusion:

»Det foreliggende Forslag lider af den Grundmangel, at det ikke hviler paa en Regel om direkte Ansættelse af Jordrenten. Der savnes paa en Række afgørende Punkter klare Regler om det vurderingsmæssige Retsgrundlag, paa hvilket den foreslaaede Afgift skal opkræves, i hvilken Henseende de eksisterende Regler er utilstrækkelige, naar det tages i Betragtning, at Forslaget tilsigter at foretage et saavidt gaaende Indgreb, som Inddragning af den fulde Grundværdi maa anses at være. Forslaget maa i retlig Henseende antages at resultere i et Retsforhold, som Erfaringen har vist, er upraktisk, og der er ikke i Forslaget angivet Regler for det fremtidige — om (superficiært) Fæste mindende - Retsforhold. Desuden er Forslaget paa en Række sekundære Punkter uheldigt og uklart formuleret. Det maa derfor allerede ud fra en retlig Bedømmelse uden Hensyn til Forslagets grundlovmæssige Stilling anses for mere end betænkeligt at gennemføre det i Lovsform.

Mindretallet, der har haft Lejlighed til at gennemgaa de af henholdsvis Kreditkassedirektør Aksel Jensen, og Direktør Egon Larsen, afgivne Betænkninger kan tilslutte sig disses Gennemgang af Flertalsbetænkningens enkelte Afsnit, og deres Betragtninger over Forslagets - herunder dets forfatningsmæssige - Holdbarhed.

Mindretallet samler herudover sin Kritik i følgende Hovedpunkter:

1. Mindretallet kan ikke erkende det berettigede i at inddrage Jordværdien fra Privateje til Samfundseje. Den nuværende Ejer har købt og betalt Jordværdien, og Mindretallet ser ikke, at Forslaget byder paa saadanne samfundsmæssige Fordele, at det berettiger Staten til at fratage ham den. Det er en Kendsgerning, at den private Ejendomsrets System har været og er en saadan Løftestang for Samfundsudviklingen, at Landets Er-

hvervsliv har erobret sig en smuk Position. I et raastoffattigt Land har Industrien arbejdet sig op til at konkurrere paa Verdensmarkedet, saa den baade kan give sine Arbejdere en høj Løn og klare sig i Konkurrencen med andre Lande, og dansk Landbrug har skabt sig en Førerstilling. Dette er sket under Systemet: Privatejendomsret til Jord. Det er Mindretallets Opfattelse, at der er en nøje Sammenhæng mellem den stedfundne Fremgang og dette System.

Det fremsatte Forslag vil paa afgørende Vis øge Statens Magt og betyde en reel Socialisering af Jorden. Det gør Staten til Ejer af al dansk Jordværdi. Det reducerer de nuværende og fremtidige Ejere til Brugere. Det udvikler yderligere Statens vidtstrakte Vurderingsapparat og de Kontrolforanstaltninger, der vil blive Følgen vil yderligere øge Statens Magt over det enkelte Menneske.

3. Forslaget tilsigter at forhindre Spekulation i Jord. Forholdet er imidlertid det, at den Del af Jorden, der anvendes til Landbrugsdrift er steget langt mindre i den sidste Menneskealder end andre Værdier. Når der af og til kan konstateres ret høje Priser paa enkelte Arealer, hænger det næsten altid sammen med, at de kan anvendes til Forening med et bestaaende Produktionsapparat. Hvor dette ikke er Tilfældet, har Jorden en langt mindre Værdi. Det er saaledes en Regel, at Statens Jordlovsudvalg ved Køb af nedbrændte Ejendomme betaler disse med Grundværdien efter sidste Ansættelse + 90 % af Brandforsikringen for Bygninger. Denne Forsikring udgør ofte et Beløb, der er 2-3 Gange saa stort som Ejendommens Grundværdi, hvilket vil sige, at Købesummen for Jorden derved forringes til 70-80 % af den ansatte Grundværdi. Men til Trods herfor overtager Staten hvert Aar en Række nedbrændte Landbrugsejendomme.

Ved Oprettelse af Statshusmandsbrug yder Staten et normalt Jordkøbslaan paa 16.000 Kr., et Byggelaan paa 50.000 Kr. og Etablerings- og Installationslaan paa 9.500 Kr. ialt 75.000 Kr., hvortil kommer, at der forlanges en Driftskapital paa omkring en halv Snes Tusinde Kroner. Jordværdien er saaledes an-

givet til at udgøre mindre end 20 % af et nyetableret Husmandsbrug, saaledes at det er helt urimeligt at paastaa, at det er Jordkøbet der er det trykkende ved Oprettelse af nye Landbrug.

At Jorden i og omkring Byerne er steget som Følge af den stigende Efterspørgsel, vil ingen bestride, men til Modvægt mod denne Prisstigning har man netop indført en ny Lov om Grundstigningsskyld, hvorved tre Fjerdedele af den fremtidige Stigning indrages i Statskassen.

Med denne Lov er man gaaet den private Ejendomsret saa nær som overhovedet forsvareligt, ja, Forholdet er endda, at man allerede herigennem er naaet til at begaa Uretfærdigheder af væsentligt Format.

Hvis et Areal vurderes op efter, hvad det skønnes at kunne indbringe ved anden Anvendelse end den nuværende, vil det allerede nu kunne betyde alvorlige Tab for Ejeren, men gennemføres fuld Grundskyld, udsættes Ejeren for aabenbare Urimeligheder.

F. Eks. kan et Gartneri i Nærheden af en Storby paa Grund af Byens Vækst blive indsluttet af denne, og det kan skønnes, at Jorden vilde være mere værd, hvis den solgtes til Byggegrunde, end hvis den fortsat drives som Gartneri. Grundskatten kan derfor sættes op i Forhold hertil, og i Løbet af kort Tid maa Gartneren opgive at fortsætte sin Virksomhed, fordi han ikke kan svare den stærkt forøgede Grundskat. Han har maaske ofret et betydeligt Arbejde og nedlagt Kapital i at bringe Jorden i Kultur til Gartneribrug. Hans Arbejde er spildt, og hans Drivhuse og øvrige Anlæg egner sig kun til Nedrivning. Men Udviklingen fortsættes. Der bygges Enkeltfamiliehuse paa Gartnerens Jord, og Byen vokser stadig. Snart skønnes det, at Jorden egentlig burde udnyttes langt bedre, nemlig til store Udlejningsejendomme. Grundskatten sættes atter i Vejret, og det bliver for dyrt at bo i de smaa Huse, som saa — uden nogen Godtgørelse — maa give Plads for større Bygninger.

Som forholdene er nu, rammes Ejeren ikke fuldt saa haardt, thi baade hvor Drivhusene rives ned, og Enkeltfamiliehuset vi-

ger for store Udlejningsejendomme, faar Ejeren dog en Del af den øgede Grundværdi i Erstatning.

Spekulation i Jord har her i Landet i Dag kun begrænsede Muligheder. Den vilde temmelig let kunne rammes ved almindelige Beskatningsformer. En Inddragelse af Jordværdien vil derimod paaføre en Række Mennesker, der intet har med Jordspekulation at gøre, urimelige Tab.

4. Forslagets Gennemførelse vil medføre, at frivillig Afhændelse af Jord vil blive uden Interesse for Ejeren, og at Fremskaffelsen derfor kun kan ske ved, at Vurderingerne sættes saa højt, at Ejeren beskattes væk. Da Forslaget ikke giver Sikkerhed for, at den, der foretager Investeringerne i Jorden, selv faar Lov til at nyde Udbyttet deraf, maa det befrygtes, at der ikke vil blive foretaget de fornødne Investeringer. Mindretallet befrygter derfor, at Gennemførelsen af en Lovgivning som den her omhandlede vil bremse Initiativ, Arbejdslyst og Sparsommelighed og føre til økonomisk Stagnation.

5. Ud fra ældre teoretiske Betragtninger opfatter Flertalsbetænkningen Jordværdien som samfundsskabt og anbefaler, at den indrages af Staten. Der gøres imidlertid ikke nøjere Rede for, hvad den af Samfundet skabte Jordværdi andrager, eller hvorledes den kan udfindes. Flertalsbetænkningen gaar uden videre ud fra, at den ved Grundvurderingen i 1950 ansatte Grundværdi efter Fradrag for Forbedringerne, udtrykker den samfundsskabte Jordværdi. Det foreslaas, at Fradrag for Grundforbedringer ved Ansættelse af Grundværdi skal bortfalde 35 Aar efter, at Værdien er endeligt fastsat, naar den er gennemført privat, og 40 Aar efter, hvis den er paalignet af en offentlig Mynghed, eller gennemført af Grundejere i Forening.

Hermed fastslaas, at ogsaa de Værdier, der er skabt ved en Ejers Indsats og i Fremtiden vil blive skabt ved en Ejers Indsats, efter en Aarrækkes Forløb skal inddrages under Staten. Hermed bortfalder Paastanden om, at det kun er Samfundets Indsats, der skal indtages under Staten. I Virkeligheden ind-

drager man herved betydeligt mere end de samfundsskabte Værdier. Systemets Følger vil blive, at Ejeren vil have Risikoen ved fejlslagne Kapitalinvesteringer i Jorden, men at de Fordele, der skulde følge Forbedringerne kun i begrænset Omfang vil komme ham til gode, idet han ikke ved Afhændelse vil faa deres fulde Værdi.

Følgen heraf kan kun blive, at Interessen for at forbedre Jorden eller investere Kapital i Jorden forringes.

6. Vurderingerne er en aldeles afgørende Faktor ved Grundskyldens Gennemførelse, idet Handel med Jord herefter forudsættes ikke at ske mod Betaling af en paa almindelig Maade fastsat Pris, men ved Overtagelse af Jordrenteforpligtelserne, hvis fremtidige Størrelse Køberen intet Kendskab har til og ingen Indflydelse faar paa. Han maa betale Renten af den Pris. Vurderingsmyndighederne ved de skiftende Vurderinger fastsætter hans Jord til, og han har ingen Muligheder for at frigøre sig for denne Forpligtelse, medmindre han - jvfr. Flertalsbetænkningen - »ved at opgive Ejendommen kan frigøre sig for sine Forpligtelser«.

Og Forpligtelserne kan blive vidtgaende. Det er nemlig ikke muligt paa Forhaand at fastslaa om et Areal i Fremtiden vil blive vurderet som Landbrugsjord, Gartnerijord eller som byggemodent til Parcel- eller Højhusbygeri. Hvis Jorden vurderes ud fra en anden Forudsætning end den, hvorunder Investeringer foretages, betyder det et Tab for Ejeren.

Det maa forlanges, at Vurderinger, der skal have en saa afgørende Betydning er meget sikre og meget ensartede. Det fremgaar af den foretagne Gennemgang af Vurderingsformen, at der er betydelige Mangler herved. Den vurderingsmæssige Usikkerhed fremgaar yderligere af den offentliggjorte Salgsstatistik. Der foreligger betydelige Differencer inden for Landets enkelte Dele mellem Vurderingen og Salgsprisen, og det kan med Rette antages, at Differencerne og hermed Vurderingsusikkerheden fra Ejendom til Ejendom er endnu større end de offentliggjorte Gennemsnitstal.

Det skulde herefter være indlysende, at Vurderingen af de faste Ejendomme, og inden for dem især Ansættelsen af Grundværdien, er behæftet med saa store Unøjagtigheder, at Vurderingsansættelsen som Skattegrundlag er saa sikkert, at den end ikke kan anses for egnet til at være Basis for en blot antagelig Skatteforhøjelse. Til at træde i Stedet for den frie Prisdannelses Funktion er en Vurdering af denne Art ganske utilstrækkelig. Hertil maa yderligere føjes, at den Korrektion, som de nuværende Salgspriser afgiver, bortfalder.

Efter Forslaget opsummerer man Virkningerne og altsaa ogsaa Fejlvirkningerne af disse Vurderinger, saaledes at der herigenem kan begaas Uretfærdigheder af vidtrækkende Karakter. Man vil altsaa ikke alene inddrage Jordværdierne, men ogsaa gøre det paa et Grundlag, der ikke er retfærdigt.

Det er tilkendegivet, at man vil bestræbe sig for at gøre disse Vurderinger mere ensartede. Mindretallet er af den Opfattelse, at det vil blive umuligt blot at opretholde Vurderingernes nuværende Standard efter Fjernelsen af Handelsprisen paa det, der skal vurderes. Man maa endvidere alvorligt befrygte, at den kommunale Indflydelse paa Vurderinger efter Indførelse af fuld Grundskyld, vil blive skubbet tilbage til Fordel for Statens Myndigheder.

Mindretallet ser en alvorlig Fare i den Magtfuldkommenhed, Vurderingsmyndighederne vil faa og frygter yderligere, at den vil kunne blive et Vaaben, der vil kunne bruges - og misbruges - til Fremme af bestemte politiske Formaal.

7. Forslaget om Jordrente forudsætter ikke, at denne skal træde i Stedet for alle andre Skatter. Det forudsætter end ikke at denne skal træde i Stedet for andre Ejendomsskatter, idet de kommunale Ejendomsskatter opretholdes. Der gives endda Mulighed for visse Forhøjelser af disse.

Det erkendes i Flertalsbetænkningen, at »fuld Grundskyld kun vil dække en beskedne Del af Statens Skatteudskrivning«, men ikke des mindre argumenteres der med, at der kan ventes Skattelettelser som Følge af

Systemets Gennemførelse. Med Flertalsbetænkningen er den Georgeistiske Tanke om Grundskylden som eneste Skat fuldstændig opgivet, men selv Talen om Skattelettelser som Følge af Grundskyldens Indførelse maa tages med alvorligt Forbehold. Mindretallet har den Opfattelse, at Systemet ikke vil føre til Skattelettelser af nogen praktisk Betydning.

Jordrenten er anslaaet til at udgøre 310 Mil. Kroner aarligt, eller ca. 8 % af de samlede Statsskatter og ca. 5 % af den samlede Skattebyrde til Stat, Amt og Kommune. Den Erstatning, der indtil Afløsning har fundet Sted - det drejer sig om en Periode paa 60 Aar - skal betales, og som skal udgøre tre Fjerdedele af det inddragne Beløb, vil imidlertid betyde, at der kun bliver 1 % Jordrente til Staten eller mindre end 80 Mill. Kroner, hvilket kun er omkring ved 2 % af Statens Skatteudskrivning og mindre end 1½ % af den samlede Skattebyrde.

Beløbet vil antagelig kunne forøges noget gennem de periodiske Vurderinger, hvor der ikke gives Erstatning for Opvurdering. Til Gengæld falder Grundstigningsskylden bort. Det Beløb, der paa denne Maade fremskaffes, vil være saa forsvindende lille i Forhold til de samlede offentlige Udgifter, at det ikke vil kunne faa væsentlig Indflydelse paa Skatteudskrivningen.

Selv om der efter Gennemførelsen af Forslaget kommer til at indgaa et noget større Beløb fra Skatteyderne end hidtil, maa Mindretallet nære Frygt for, at disse Penge aldrig vil komme Skatteyderne til gode, men gaa ind i det almindelige offentlige Forbrug, eller blive anvendt til særlige Formaal.

Det maa saaledes forudses, at Resultatet af Grundskyldsystemet ikke vil blive Skattelettelser, hvorimod Jordrenten for nogle Medborgere vil komme til at virke som en ny tung Byrde ovenpaa de andre.

8. Bestemmelsen om, at der skal paalægges Værdier, som Kalk, Sten, Grus, Tørv eller Brunkul i Jorden en særlig »Udvindingsafgift«, vil nødvendiggøre et omfattende og besværligt Kontrolapparat, idet der skal føres Kontrol med bl. a., hvor mange

Enheder der føres bort af de enkelte Ting, m. m. Da det paalægges Kommunerne at opkræve denne Afgift, betyder det en ny Byrde for disse.

Naar Afgiften beregnes saaledes, at der indrømmes Producenten Dækning for de nødvendige Udgifter ved Udvinning og et »rimeligt Vederlag fra hans egen Indsats«, maa det befrygtes, at der i Tilfælde, hvor Udvinningen er forbundet med betydelig økonomisk Risiko, ikke vil blive igangsat Udvindingsarbejde og investeret Kapital, saaledes at Afgiften vil virke hæmmende paa Produktionen.

Bestemmelsen vil endvidere formindske Interessen i at nedbringe Omkostningerne ved Udvinning.

9- Den Omstændighed, at Jorden efter Grundskyldsystemets Gennemførelse ikke mere vil kunne stilles i Pant for Laan, vil forringe Laanemulighederne meget stærkt. Naar der ikke ydes Pant i Ejendommen som Helhed, men alene i Bygninger og Tilbehør, maa Realkreditens Laaneudmaaling blive overordentlig sparsom. Flertalsbetænkningens Forudsætninger om, at Laaneniveauet vil blive det samme i den resterende Ejendom som tidligere i den samlede Ejendom, vil vise sig ikke at være rigtig. Man overser her Jordens Betydning som den stabileste Del af Pantet i fast Ejendom.

Følgen vil utvivlsomt blive en yderligere Forværring af det i Forvejen stramme Laanemarked, bl. a. med den Følge, at det vil blive vanskeliggjort for Købere, der ikke er kapitalstærke, at erhverve fast Ejendom.

Det næste Skridt i Udviklingen vil let blive yderligere Overgang til Statsfinansiering, ogsaa af Landbruget. Dette betyder igen, at Staten maa godkende Ansørgernes Kvalifikationer, og at man gaar i Retning af Statsudvælgelse af Landbrugere.

10. Som begrundelse for Forslaget anføres, at man under Nedgangsperioder kan give Nedsættelse i Jordrenten gennem de periodiske Vurderinger, der finder Sted hvert femte Aar og derved lette Ejendomsbesiddernes Afgifter. Hvor meget dette betyder, faar man et Billede af ved det i Be-

tænkningen anførte Eksempel, der viser, at et Husmandsbrug, der svarer Jordrente til Staten, i Henhold til den gældende Lovgivning, og som har et Tilliggende paa 5,4 ha og i 1950 var vurderet til 9.800 Kr. Grundværdi, i 1927 betalte 258 Kr. Jordrente, i 1933 244 Kr., og saaledes havde en Nedgang paa 14 Kr. i aarlig Afgift, efter at være kommet i den største økonomiske Krise, Landbruget har haft i dette Aarhundrede. Efter 1950 svarede af det samme Brug 392 Kr. eller 148 Kr. mere end efter 1933.

De femaarige Vurderingsperioder medfører, at Følgerne af Omvurderingerne ofte først vil mærkes lang Tid efter, at en Prisbevægelse har fundet Sted. Den Krise, der satte ind i 1932 kunde mærkes ved Vurderingen allerede i 1933, saaledes at Statshusmanden kunde spare sine 14 Kr. allerede efter 1933, men det kunde ligesaa vel være sket, at Forskydningen var faldet i Begyndelsen af den femaarige Periode, saaledes at Lettelsen først vilde kunne være mærket efter at Vanskelighederne var drevet over.

11. Mindretallet tør ikke se bort fra, at Indførelse af fuld Grundskyld ikke som tilsigtet, faar den Virkning, at Jorden bliver uden Handelsværdi. Uden at gaa nærmere ind paa, hvilke Følger dette vil faa, vil Mindretallet ikke unnlade at gøre opmærksom paa, at det i alt Fald vil medføre udstrakte illegale Betalingsmetoder og en yderligere Forøgelse af Vanskelighederne ved at erhverve fast Ejendom.

12. Forslaget erkender, at man ikke uden at give »en Afløsningssum«, altsaa en Art Erstatning, kan inddrage den eksisterende Jordværdi. § 11 og 14 fastsætter Regler for denne Erstatning. Den fastsættes til 75 % af den inddragne Grundværdi. Hertil kommer, at Erstatningen ikke behøver at blive udbetalt kontant, men at Staten faar Ret til at udbetale den i 4 % Statsobligationer at indfri i Løbet af 60 Aar. I Øjeblikket har saadanne Statsobligationer paa under Kurs 80, saaledes at Erstatningen allerede hermed nedsættes fra 75 % til under 60 %.

Hvilken Kurs saadanne Obligationer vil faa, hvis der paa een Gang i pengeknappe

Tider udstedes store Mængder af dem, er ikke til at sige. Man kan indvende, at Ejeren kan holde Obligationerne tilbage. Alene den Omstændighed, at der efter Systemets Gennemførelse ikke mere vil være Pantessikkerhed i Jorden, vil imidlertid kunne føre til, at Prioritetslaane bliver opsagte, hvorfor det vil være nødvendigt at afhænde Obligationerne for at indfri dem. Men ikke nok hermed. Erstatningen skal ydes i Henhold til den sidste Vurdering før 11. almindelige Vurdering i 1955. Det vil sige, at Erstatningen i alt væsentligt vil blive udredet i Henhold til 10. almindelige Vurdering i 1950. Hele den Prisstigning, der er sket i Løbet af disse fem Aar, ydes der saaledes ingen Erstatning for. Hvis det saa endda var Jorden alene, der var steget, men det er hele det almindelige Prisniveau, der er steget, eller med andre Ord Kronens Købekraft, der har fortsat sit Fald. Hvis man tænker sig, at denne Prisudvikling fører til, at Vurderingerne i 1955 vil blive sat 25 % op, vil man saaledes staa over for et Fald i det Beløb, der allerede er reduceret til under 60 %, jvnfr. følgende Eksempel.

Grundværdi 1950.	8.000	Kr.
anslaet Grundværdi 1955.	10.000	-
Erstatning 75 % af 1950.	6.000	-
20 % Tab ved Obligationssalg.	1.200	-
»Reel« Erstatning	4.800	-

Under Forudsætning af, at Obligationsskurserne holder, vil Erstatningen saaledes andrage under 48 % af Jordværdien i 1955 og under 60 % af Jordværdien i 1950.

Det maa befrygtes, at Erstatningen i adskillige Tilfælde ikke vil kunne dække Jordens Andel i Gældsbyrden.

13. Flertalsbetænkningen angiver ikke, hvorledes Staten skal faa Dækning for de Udgifter, der er forbundet med Erstatnings-tilsvaret over for de nuværende Ejere. Det hedder dog i Betænkningens 2. Del: »Afviklingen af Statsobligationerne vil kræve en Forøgelse af Beskatningen,« og senere »Grundskyldsforslaget kan vanskeligt løsrives fra Forslaget om en almindelig For-

mueafgift til Afløsning af den offentlige Gæld. Sammenfatter man disse to Led, kan man maaske sige, at Forslaget i Princippet gaar ud paa at gennemføre en aarlig Afgift paa $\frac{1}{3}$ af Udbyttet af al Formue paa Gennemførelsestidspunktet, eller $1\frac{1}{2}$ % aarlig af Formuen, som Formueejeren kan fritage sig for ved at indbetale en Trediedel af Formuen een Gang for alle, og som for Indskydere i Banker og Sparekasser, Forsikringstagere og Pantekreditorer i fast Ejendom skal indfries derved, at Debitor kan fradrage en Trediedel af Afdraget og Udbetalingen«.

Mindretallet er ude af Stand til at overse de Konsekvenser en saadan Ordning vil have for vort Erhvervsliv og vort Pengevæsen. Mindretallet finder, at det er en væsentlig Mangel ved Forslaget, at der ikke er taget Stilling **til**, hvorledes de Beløb, hvormed Erstatningen skal betales, skal fremskaffes.

14. Lovforslaget er efter Mindretallets Opfattelse ikke i Overensstemmelse med Grundloven. Det gar langt ud over, hvad der med Rimelighed kan betragtes som beskatning. Det indeholder da ogsaa Bestemmelse om at give Ejerne Erstatning, hvilket ikke er foreneligt med at betragte Forslaget som et Skatteforslag. Paa den anden Side er det langt fra at give den fuldstændige Erstatning, som er betingelsen for ekspropriation. Forslaget synes saaledes at etablere en Art Konfiskation, der strider paa det bestemteste mod Grundlovens Forudsætninger.

Mindretallet kan herefter ikke tiltræde Forslaget.

3. Et mindretal, H. C. Koefoed og Finn Poulsen, udtaler:

Uanset det langvarige og på mange områder betydelige arbejde kommissionen har udført, finder mindretallet, at kommissionen ikke fuldt ud har løst den opgave, der er pålagt den: »at undersøge de s oørgsmål, der står i forbindelse med gennemførelse af fuld grundskyld«. Man har således, som det nærmere senere skal omtales, navnlig udskudt undersøgelsen af de mange problemer, der står i forbindelse med spørgsmålet om, hvorledes de i kommissionsforslaget omtalte afløsningssummer skal fremskaffes og undladt at stille konkrete forslag herom; man har ikke på noget tidspunkt under arbejdet søgt nærmere klarhed over, hvad der omfattes af begrebet samfundsskabt værdi, og hvorledes denne værdi rent praktisk skal konstateres og adskilles fra de arbejdsskabte værdier, uagtet både grundskyldsteorien og agitationen i særlig grad bygger på dette begreb; man har heller ikke gjort begrebet jordspekulation og dens betydning i det nuværende danske samfund til genstand for nærmere undersøgelse, skønt også dette spiller en stor rolle for hele tanken, og endelig finder mindretallet grund til at fremhæve, at kommissionen fortrinsvis har beskæftiget sig med de økonomiske og sociale sider af problemet, men er gået uden om de retlige spørgsmål, der knytter sig til forholdet overfor Grundloven og dens ekspropriationsbestemmelser.

Selve det teoretiske udgangspunkt for tanken om fuld grundskyld - jordrentelæren og teorien om, at skat på jorden ikke kan overvæltes — er heller ikke gjort til genstand for nærmere undersøgelse, men har alligevel gang på gang været anvendt i argumentationen, uanset at disse teories gyldighed i det moderne økonomiske samfund ikke er videnskabeligt anerkendt.

Mindretallet må, efter de iøvrigt omfattende undersøgelser kommissionen har foretaget, på det bestemteste tage afstand fra at medvirke ved en lovgivning, der tilsigter at gennemføre fuld grundskyld og i særdeles-

hed fra det forslag, kommissionen fremsætter, ligesom mindretallet må vende sig mod forslag om en forhøjelse af grundskyldspromillen til staten, hvad enten dette tænkes gennemført i forbindelse med et forslag om fuld grundskyld eller som en isoleret foranstaltning.

Mindretallet, der i det store og hele kan tiltræde de mindretalsbetænkninger, der er udarbejdet af direktør Aksel Jensen, direktør Egon Larsen og gdr. Chr. Christensen i forening med dommer Thestrup for så vidt angår de deri indeholdte betragtninger vedrørende forslagens økonomiske og sociale konsekvenser, finder anledning til at fremhæve følgende:

Såvel i den teoretiske som i den praktiske agitation for fuld grundskyld har det været hævdet, at gennemførelse af fuld grundskyld ville medføre retfærdigere beskatning derved, at fuld grundskyld var ensbetydende med skat alene på samfundsskabte værdier i modsætning navnlig til beskatning af arbejdsskabte værdier, og at provenuet af skatten ville være så stort og stigende, at bortfald eller i hvert fald meget væsentlige nedsættelser af andre skatter kunne finde sted. Kommissionens undersøgelser har i hvert fald godtgjort, at disse virkninger i gunstigste fald vil blive så beskedne, at de ikke kan forsvare forslaget.

For det første er det fastslået, at fuld grundskyld gennemført efter kommissionens forslag (som er 4 % statsafgift udover de nuværende grundskatter) højst vil kunne give ca. 310 millioner kroner efter vurderingerne i 1950. Når den nuværende samlede skatteudskrivning på ca. 6 milliarder til stat og kommune tages i betragtning, er det allerede herigennem klart, at virkningerne i skattemæssig henseende må blive meget begrænsede.

For det andet må det erkendes, at jordværdien er relativt faldende. Ganske vist er det muligt, men ikke sikkert, at den samlede jordværdi i Danmark vil stige i fremtiden, men i forhold til andre for produktionen nødvendige værdier, bygninger, ma-

skiner, skibe m. v., har den i lang tid været faldende, en udvikling, der må forventes at fortsætte.

Disse to forhold må føre til den slutning, at selv om man med rette kunne opfatte jordværdien som samfundsskabt og stigende, kan en yderligere afgift på jorden kun indbringe relativt beskedne beløb.

For det tredje skal mindretallet fremhæve, at kommissionen har mattet erkende, at den stigning i jordværdien, der gennem vurderingerne er konstateret i Danmark igennem en meget lang årrække, ikke er en reel værdistigning men kun modstykket til pengenes faldende købeevne, bortset fra områder, hvor særlige forhold har gjort sig gældende, f. eks. udstykningsmuligheder i byerne o. a. Målt i værdifaste penge har jordværdien været faldende, f. eks. fra 1916 til 1950. Den værdistigning, der således i almindelighed er konstateret, adskiller sig ikke fra den, der har gjort sig gældende med hensyn til andre for produktionen nødvendige genstande og nogen begrundelse for en forskelsbehandling findes ikke.

For det fjerde er der grund til at fremhæve, at den praktiske gennemførelse af tanken om fuld grundskyld forudsætter, at det er muligt at finde et vurderingsgrundlag, der på den ene side rammer det samfundsskabte og kun det, og på den anden side er i stand til at skabe ensartede vurderinger, således at der bliver lighed mellem de enkelte grupper (by og land) af jordejere og lighed indenfor de enkelte grupper. Kommissionen har som foran nævnt ikke foretaget nogen undersøgelse af, hvad der skal forstås ved samfundsskabt værdi, men valgt at foreslå de nuværende vurderinger og vurderingsregler med ganske enkelte ændringer lagt til grund. Mindretallet kan ikke anerkende, at de nuværende vurderinger er udtryk for den samfundsskabte værdi, og det er almindelig erkendt, også af vurderingsmyndighederne, at de er ufuldkomne og uensartede, og det er mindretallets opfattelse, at det ikke vil være muligt at udforme regler, der sikrer en tilfredsstillende vurdering.

De ulemper, der følger heraf, giver i øjeblikket anledning til megen utilfredshed og følelse af uretfærdighed i beskatningen. *Ulempene vil blive langt større, når man forøger beskatning, og helt utålelige, når man benytter disse vurderinger som grundlag for en fuldstændig inddragning af jordværdien gennem en så høj afgift som 4 % foruden de øvrige skatter.*

Det er mindretallets opfattelse, at det ikke er muligt i praksis at gøre vurderingerne så korrekte og ensartede, at de er egnede til at danne grundlag for fuld grundskyld, og dette hænger naturligvis sammen med, at en opdeling af en ejendoms værdi på grund og bygninger altid er teoretisk.

Efter mindretallets opfattelse har tanken om fuld grundskyld ud fra forventningen om bedre og retfærdigere skatter ingen værdi, den vil tværtimod føre til større uretfærdighed og større utilfredshed. Der foreligger ikke samfundsskabte værdier i det omfang, grundskyldstilhængerne forestiller sig. At der i særlige områder kan konstateres stigninger i handelsprisen på jord, der har sin årsag i samfundets udvikling, og derfor i et vist omfang kan betegnes som samfundsskabte, vil ingen bestride. På den anden side er den enkeltes initiativ afgørende for, hvor effektivt jorden bliver udnyttet og dermed for den værdi, den får. Om man i et vist omfang skal inddrage denne værdi, må bero på, om det kan gøres, uden at skade initiativ og produktion.

Efter den nugældende lov om grundstigningsskyld sker der en inddragning af sådanne værdier i statskassen. Denne lovgivning er udformet, således at den tilsigter at ramme det samfundsskabte, og der er her i tiden siden 1933 inddraget ialt ca. 400 millioner kroner, svarende til en årlig indtægt for de offentlige kasser på 16 millioner kroner. Kun ved at inddrage arbejdsskabte værdier eller de stigninger, der skyldes de inflatoriske kræfter, kan man opnå en forøgelse af betydning af statens indtægter, og en sammenligning mellem lovforslaget og den gældende grundstigningsskyldslov viser

da også dette. Kommissionsforslaget betyder i forhold til grundstigningsskyldsloven blandt andet:

at man ophæver fejltillæget på 10 % af den ny vurdering. Dette tillæg har sin begrundelse i vurderingernes usikkerhed, og det er stadig stærkt påkrævet,

at man for fremtiden ikke tager hensyn til, om værdistigningen er en speciel jordværdistigning, eller den blot er udtryk for en almindelig inflation i samfundet. Dette hensyn tager den nuværende værdistigningslov gennem konjunkturtillæget,

at man ophæver regelen i Grundstigningsskyldslovens § 9, hvorefter tab på bygninger eller andre anlæg på grunden som følge af dens overgang til anden anvendelse godtgøres gennem nedslag i det afgiftspligtige beløb.

Mindretallet kan ikke tiltræde, at grundskyldstanken søges gennemført i højere grad end sket i den nugældende grundstigningsskyldslovgivning for de fremtidige stigningers vedkommende, og det er mindretallets opfattelse, at de hidtidige erfaringer fra denne lovgivning absolut ikke taler for en ændring i skærpende retning.

Kommissionens undersøgelser og erfaringerne fra grundstigningsskyldsloven giver således ikke støtte for den opfattelse, at et bedre og retfærdigere skattesystem skulle blive en følge af indførelse af fuld grundskyld. — Tværtimod.

Når kommissionens betænkning fremhæver som særlig værdifulde følger:

at det bliver lettere at erhverve jord, fordi der ingen købesum skal erlægges,

at jordspekulationen vil falde bort og derved forøge udbudet af jord,

at udstykning og byggevirksomhed fremmes og

at ejerne og pant haverne sikres derved, at staten tager risikoen for fald i jordværdien, skal mindretallet ganske tilslutte sig de indvendinger, som de forannævnte mindretal fremfører her overfor, jfr. også det side 185 anførte eksempel.

Den omstændighed, at kommissionens forslag, udover at foreslå inddragning af de fremtidige stigninger, også foreslår inddragning af de nuværende værdier, forstærker efter mindretallets opfattelse de indvendinger, der er fremført.

Med hensyn til inddragning af de nuværende værdier rejser kommissionsforslaget en række nye økonomiske problemer i forbindelse med overgangen og tillige afgørende spørgsmål af retlig karakter, navnlig spørgsmålet om forslagens holdbarhed overfor grundlovens bestemmelser om ejendomsrettens ukrænkelighed og dets forhold til grundlovens ekspropriationsbestemmelser. Mindretallet kan med hensyn til disse spørgsmål tiltræde de af direktør Egon Larsen fremførte synspunkter og skal særlig fremhæve, at man må tage bestemt afstand fra den til grund for kommissionens forslag liggende betragtning, at inddragelse i statskassen af de nuværende grundværdier kan gennemføres uden fuld erstatning alene som en skatteomlægning.

Under kommissionens drøftelser af problemerne i forbindelse med inddragning af de nuværende værdier blev det hurtigt klart, at skulle erstatning gives ud fra ekspropriationsretlige synspunkter, var tanken håbløs upraktisk. Ekspropriationsretlige synspunkter fører til, at erstatning skal gives, således at den enkelte jordejer får adgang til at begære konkret vurdering og med kontant udbetaling af erstatningsbeløbet. Der skulle da skaffes så enorme beløb (7,7 milliard), at tanken ikke kunne realiseres. I stedet for at tage konsekvensen heraf og opgive at inddrage de nuværende værdier søger kommissionsforslaget at komme udenom vanskelighederne, dels ved at foreslå gennemførelse af en forhøjelse af statsgrundskylden med 1 % årlig (derved trykkes grundværdierne med 25 %), dels ved også iøvrigt at bestride erstatningssynspunktets berettigelse. På den anden side turde man ikke tage konsekvensen fuldt ud af skattebetragtningen, da man ikke turde bestride, at der i hvert fald i visse tilfælde ville opstå tab for ejerne og pant haverne, og man foreslår derfor en slags bil-

lighedsgodtgørelse for at mildne overgangen.

I denne forbindelse er særlig fremhævet, at reformens gennemførelse ville medføre sådanne skattelettelser, at en række grundejere ville få økonomisk fordel af reformen, og derfor ikke have krav på erstatning. Denne betragtning kan ikke godkendes, dels fordi der ikke foreligger noget konkret forslag om skattelettelser, dels fordi den almindelige fordel, der følger af reformen i skattemæssig henseende - hvis en sådan overhovedet vil vise sig — tilfalder alle og ikke specielt den jordejer, der må afstå sin jordværdi.

Ud fra mindretallets opfattelse er en forhøjelse af statsgrundskylden på 1 % gennemført som led i en inddragelse af jordværdierne uberettiget, idet dens formål alene er at nedsætte den erstatning, jordejerne efter mindretallets opfattelse har krav på, men helt bortset herfra kan mindretallet ikke anerkende berettigelsen af den angivne skattemæssige begrundelse, der er den, at ejendomsskatterne ikke er steget så meget som andre skatter siden før krigen.

Denne betragtning er uden mening. Ejendomsskatterne og særlig grundskatterne må i et fremadskridende samfund spille en relativt aftagende rolle, fordi moderne produktion i stadig stigende omfang bygger på maskiner, arbejdskraft og andre faktorer. Jorden vokser derimod ikke, og procentvis er jorden derfor en aftagende del af det samlede produktionsapparat.

Denne udvikling kan belyses af følgende tal fra Danmark før og efter krigen (milliarder kroner).

	1936	1950
Nationalprodukt netto	6,1	20,7
Samlet grundværdi	5,6	9,3
Fuld grundskyld mill. kr.	224,0	372,0
do. i % af nationalprodukt ...	3,7	1,8

Det vil ses, at nationalproduktet (som er landets virkelige skattekilde, da produktionen er kilden til alt offentligt og privat forbrug) er steget langt stærkere end grundværdien. (Her er regnet med den samlede grundværdi, også den, der er fritaget efter § 8 o. 1.)

I tabellens 3. linie er beregnet fuld grundskyld = 4 % af grundværdien. Det vil ses, at hvis vi havde haft fuld grundskyld allerede fra 1936, ville den kun være steget med godt 50 % til 1950, medens nationalproduktet er mere end tredobbelt. Løvrigt er som bekendt det offentliges udgifter steget procentvis endnu mere end nationalproduktet.

Selv i et samfund med fuld grundskyld ville det altså være umuligt at lade grundskatten stige så stærkt som den samlede beskatning.

Men selv om man nu vil gå ind for kommissionens skattebetragtning og opgive de erstatningsretlige synspunkter, er kommissionens forslag i § 14 om af løsningssummerne utilfredsstillende i sin form og vil alligevel stille krav om så store beløb, at gennemførelsen medfører uoverskuelige vanskeligheder og gør det hele meningsløst, da der ikke bliver plads til skattelettelser, medens skatteforhøjelser i en meget lang årække bliver nødvendige.

I de tilfælde, hvor pantaverne ønsker afløsningssummerne udbetalt, jfr. § 16, må det ske kontant. Det må være utænkeligt, at en pantaver, hvis fordring f. eks. lyder på 5 % rente, bliver udløst med 4 % statsobligationer. Det ville være en tvangskonvertering. Man må derfor regne med, at en stor del af afløsningssummerne skal betales kontant.

Fremtidig prioritering udsættes for en uoverskuelig fare, i virkeligheden vil forudsætningerne for vort nuværende realcreditsystem bortfalde.

I den af direktør Aksel Jensen afgivne mindretalsbetænkning findes i bilag 12 et eksempel, der belyser virkningen for en mindre gård.

Ejendomsskyldværdi	51.000
Grundværdi	30.200
Forskelsværdi	20.800
4% jordrente	1.208
3% »	906
Afløsning 25 gange 906 =	22.650

Hvis prioriteterne er 45.000 kr., hvad de let kan være, får pantthaverne alle de 22.650 kr. Tilbage bliver da som *uafløst pantegæld* 22.350 kr., der nu alene hviler på forskelsværdien. Samtidig er ejendommens forrentningsevne blevet forringet med den ene % grundskyld, for hvilken der ikke gives erstatning.

Hertil kommer, at når fremtidige prioriteter skal hvile på bygningerne alene, vil der blive krævet forholdsvis større afdrag end nu.

I det anførte eksempel var prioriteringen før afløsningen ca. 88 % af ejendomsskyldværdien (jord og bygninger). Efter afløsningen er den ca. 107 % af forskelsværdien, d. v. s. bygningerne alene. Da bygninger er et dårligere låneobjekt end jord, vil det ses, at fremtidig prioritering bliver et problem af en helt ny karakter.

Hvad beløbets størrelse angår, vil kommissionsforslaget kræve godt 6 milliarder kroner. Til virkelig fuld erstatning ville et væsentligt større beløb være fornødent.

Efter forslaget skal dette beløb skaffes i løbet af højst 60 år, altså med væsentligt mere end 100 mill. kroner pr. år. Det er en del mere, end den erstatningsløse ene % grundskyld vil indbringe (hvis man iøvrigt kunne finde denne berettiget).

Man kan ikke vide, hvordan de økonomiske forhold vil blive i disse 60 år, og staten vil, hvis forslaget vedtages, have påtaget sig denne store nye udgift over en lang periode, uden at den derved løser nogen egentlig statsopgave.

Mindretallet har henstillet til kommissionen at søge dette spørgsmål fuldt belyst, inden arbejdet afsluttes. Det forekommer indlysende, at det både formelt og reelt falder ind under kommissionens opgave at undersøge de spørgsmål, der opstår i forbindelse med fremskaffelse af dette kolossale beløb. Spørgsmålet om indførelse af fuld grundskyld i et samfund, der er indrettet på privat ejendomsret til jord, er ikke færdigbehandlet, før man har klargjort, hvorledes afløsningssummerne skal frem-

skaffes, og hvilke virkninger pengenes fremskaffelse har for samfundets økonomiske trivsel. Det er derfor mindretallets opfattelse, at kommissionen burde have stillet konkrete forslag til løsning af disse problemer, og mindretallet kan ikke anerkende kommissionens begrundelse af at nægte at efterkomme mindretallets henstilling, nemlig den, at spørgsmålet er af politisk karakter og derfor må overlades til folkettingen i forbindelse med regeringen. Den reelle forklaring er efter mindretallets opfattelse den, at der findes dybtgående uenighed og uklarhed om disse spørgsmål indenfor kommissionens flertal.

Mindretallet må derfor konstatere, at kommissionen har sluttet sit arbejde uden at færdigbehandle problemerne, og man må anse det for nødvendigt, at der, inden lovforslag fremsættes, indhentes en udtalelse fra Realkreditkommissionen om forslagens betydning for belåningen af fast ejendom.

Endvidere bør det være en selvfølge, at der ikke fremsættes lovforslag, forinden spørgsmålet om af løsningssummens tilvejebringelse er underkastet en grundig undersøgelse.

Mindretallet må sluttelig tage bestemt afstand fra bestemmelsen i lovforslagets § 7 om en særlig udvindingsafgift af sådanne materialer i jorden som grus, kalk, ler eller lignende. En gennemførelse af forslagens tanke vil betyde ikke alene en besværlig og bekostelig administration, men i sine praktiske virkninger føre til en fuldstændig socialisering eller i hvert fald gennemført statskontrol med bl. a. cement-, kalk- og teglværksindustrien; en udvikling mindretallet vil anse for overordentlig skadelig for produktionen, både med hensyn til dens omfang og omkostninger.

4. Et mindretal, Aksel Jensen, udtaler:

Mindretallet kan ikke tilslutte sig Flertallets Betænkning og de Konklusioner, som drages heraf. Ligeledes maa Mindretallet paa det stærkeste tage Afstand fra det Forslag til Gennemførelse af fuld Grundskyld, som er fremsat af Flertallet.

Flertalsbetænkningens Fremstilling af Jordrentespørgsmaalet og de Problemer, der knytter sig hertil, finder Mindretallet præget af ganske ensidige geogistiske Synspunkter og af snæversynede teoretiske Betragtninger uden nogen som helst realistisk Baggrund i vore nutidige Samfundsforhold.

Den er behæftet med saa alvorlige Mangler, at den paa alle afgørende Punkter fører til fejlagtige Konklusioner og er ganske uegnet som Grundlag for en objektiv Bedømmelse af de Spørgsmaal, det var Kommissionens Opgave at belyse.

Det fremsatte Forslag til Gennemførelse af fuld Grundskyld kan ikke antages at faa nogensomhelst gavnlige Virkninger paa de bestående økonomiske og sociale Forhold i vort Samfund. Det vil derimod med Sikkerhed føre til en Undergravning af den private Ejendomsret for al fast Ejendom, ødelægge vort Realkreditsystem og paa afgørende Maade svække Ejendomsbesiddernes Initiativ og Virkelyst.

Forslaget vil derfor vanskeliggøre Produktionen, forringe Landbrugets Konkurrenceevne udadtil, hæmme vore Eksportmuligheder og derigennem blive til Skade for hele det danske Samfund.

En udtømmende Imødegaelse af Flertallets Betænkning og Argumentation er ikke mulig inden for den Tid, der er levnet Mindretallet til Udarbejdelse af en Særbetænkning, men Mindretallet ønsker især at fremhæve følgende Forhold:

1. Der eksisterer ingen Muligheder for at konstatere den økonomiske Værdi af den nøgne Jords Afkastningsevne. Dette gælder baade for Samfundet som Helhed, for forskellige Ejendomsgrupper og for den enkelte Ejendom. Det er derfor uden Mening at tale om Inddragelse af denne Værdi (»Jordrenten«).

2. En Bedømmelse af Jordens Afkastningsevne ud fra de ansatte samlede Grundværdier giver til Resultat, at den er af stærkt aftagende og af meget ringe Betydning i vort Samfund.

F. Eks. er Grundværdien pr. Indbygger, korrigeret for Stigningen i Prisniveauet, stadig faldende:

	Grundværdi Indbygger Kr.	Priстал (1914 = 100)	Korrigeret Grundværdi pr. Indbygger Kr.
1916.	1260	135	934
1936.	1510	174	868
1950.	2170	327	664

Den i Flertallets Betænkning anslaaede »Jordrente« i privat Eje i 1950, 310 Mill. Kr., udgør kun 1,3 % af Nationalproduktet samme Aar, 23,6 Milliarder Kr.

Det er uantageligt, at en Faktor af en saa relativt ubetydelig Størrelse kan tillægges nogen afgørende Betydning for et Samfunds økonomiske og sociale Forhold.

3. Flertallets Forslag fører til, at ikke alene Udbyttet af de samfundsskabte Grundværdier, men ogsaa Udbyttet af de Værdier, der tilvejebringes gennem Ejernes (Brugerne) Arbejds- og Kapitalindsats, inddrages af det offentlige. Dette gælder f. Eks. de Kulturforanstaltninger, der for Landbrugsjordens Vedkommende er en nødvendig Forudsætning for Frembringelse af Afgrøder, og som i Henhold til de Vurderingsregler, Flertallet foreslaar anvendt, vil blive indbefattet i og beskattet som Grundværdien iøvrigt.

Gennemførelsen af Flertallets Forslag vil derfor hæmme denne nødvendige og produktive Indsats og derigennem hindre Jordens fulde Udnyttelse. Følgen vil blive mindre Produktion, daarligere Levevilkaar for Befolkningen og yderligere faldende Jordrente.

4. Der er i hvert Fald for Landbrugsjordens Vedkommende - men det samme gælder mange andre Ejendomsgrupper - en saa snæver Forbindelse imellem Besiddelse af Jord og Udnyttelse af den gennem Arbejde og Kapitalindsats, at en begrebsmæssig Adskillelse af disse Funktioner er teoretisk

Taaesnak uden nogen som helst reel Baggrund.

Det er en forvrænget Fremstilling af Ejendomsbesiddernes Stilling inden for det danske Samfund, naar »den private Jordrente-ejer« stilles i Modsætning til »dem, der ved deres Arbejde og deres Kapitalindsats opretholder og forøger Samfundets Velstand«.

Uden disse Ejendomsbesidderes Arbejde og Kapitalindsats vilde der ingen Velstand være i Samfundet og ingen Jordrente at inddrage til Fordel for det øvrige Samfund.

5. De saakaldte Grundværdiansættelser, som foretages af Vurderingsmyndighederne, og som efter Flertallets Forslag skal danne Grundlag for Inddragelse af »Jordrenten«, er uegnet som Beskatningsgrundlag. De skulde tilkendegive en Ejendoms Værdi i Handel og Vandel i ubebygget Tilstand, men Kommissionens Flertal og de ansvarlige Vurderingsmyndigheder har været ganske ude af Stand til for bebyggede Ejendomme at angive anvendelige Principper for Opdeling af Købesummen paa henholdsvis Jord og Bygninger.

For alle Landbrugsejendomme og for alle Byejeendomme i nogenlunde fuldt udbyggede Bykvarterer eksisterer saaledes ikke noget objektivt Grundlag for Værdiansættelsen.

Allerede under den nuværende Beskatning af Jorden fører Vurderingerne til vilkårlige og uretfærdige Beskatningsforhold.

6. Gennemførelse af fuld Grundskyld, hvorved man ved Konfiskation faktisk tager Ejendomsretten til Jorden fra de nuværende Ejendomsbesiddere og overfører den til Staten, vil paa dette utilfredsstillende Vurderingsgrundlag føre til urimelige Resultater.

Der begaas herved stor Uret imod Ejerne af Jorden og navnlig imod Ejerne af Landbrugsjorden.

7. Den fremtidige Beskatning af Jorden, hvorved den gennem Jordrenteafgiften skal gøres helt værdiløs, foreslår Flertallet gennemført paa Grundlag af Vurderinger efter samme Principper, som nu er gældende.

Under saadanne Forhold vil man imidlertid

staa helt uden objektive Holdepunkter for Ansættelse af »Grundværdierne«. For de ovennævnte Grupper af bebyggede Ejendomme har Flertallet end ikke været i Stand til at dokumentere, om der overhovedet er nogen Forbindelse imellem de nugældende Grundværdier og »Jordrenten«.

Vurderingerne vil derfor blive bygget paa et vilkaarligt Skøn over, hvad Jorden kan afkaste, og herved faar Vurderingsmyndighederne Haand- og Halsret over hele Jordbeskatningen.

8. Ifølge den nugældende Lov om Grundstigningsskyld skal der tages Hensyn til en eventuel Nedgang i Bygningernes Værdi i Tilfælde, hvor Anvendelsen af Jorden skifter Karakter, f. Eks. fra Landbrugsjord til Byggegrunde. Herigennem har Regering og Folketing erkendt, at en vurderingsmæssig og formuemæssig Adskillelse af Jord og Bygninger ikke er mulig eller forsvarlig.

Denne fundamentale Regel har Flertallet ikke respekteret i sit Forslag, og Følgen vil blive, at en Værdistigning af Jorden under saadanne Forhold alene kommer Staten til Gode, medens en Værdinedgang af Bygningerne alene maa bæres af Ejeren.

F. Eks. vil Vurderingsmyndighederne kunne gøre Driften urentabel og dermed tvinge Ejeren af en Landbrugsejendom eller et Gartneri bort fra Ejendommen ved at ansætte Grundværdien under Hensyn til Jordens Udnyttelsesværdi som Villagrunde. Der vil ikke kunne opnaas nogen Betaling for Jorden, da Værdistigningen helt inddrages af Staten gennem de forhøjede Værdiansættelser. Driftsbygningerne, som ikke mere kan anvendes efter deres Formaal, bliver omtrent værdiløse. Ejeren mister saaledes Hjem og Eksistensgrundlag uden at kunne opnaa Vederlag i Form af Salgssum eller Erstatning.

Der er herved givet Vurderingsmyndighederne Beføjelser som Ekspropriationsmyndigheder og vel at mærke uden Pligt for det offentlige til at give Erstatning.

Regler af denne Karakter hører ikke hjemme i et Retssamfund.

9- Under Hensyn til, at der som tidligere nævnt ingen brugelige Anvisninger kan gives paa Konstatering af den faktiske Jordrentes Størrelse, bliver Brugerne af jorden (Skødehaverne) fremtidig totalt afhængige af Vurderingsmyndighedernes Forgødtbefinden. Mener Vurderingsmyndighederne, at Indtægter fra større eller mindre Grupper af Ejendomme overstiger, hvad Ejerne kan tilkomme i Vederlag for Arbejds-, Driftsleder- og Kapitalindsats, kan de under Paa-bærelse af, at det overstigende Beløb er Jordrente, inddrage dette gennem forhøjede Grundværdiansættelser.

Mindretallet finder det katastrofalt for Produktion og Erhvervsliv at tillægge en offentlig Myndighed en saa kategorisk Beføjelse til at regulere Erhvervenes og den enkeltes Indtjeningsmuligheder.

Konsekvenserne af Vurderingsarbejdet vil blive saa vidtgaaende, at Fastlæggelsen af Vurderingsniveauet for de enkelte Ejendomsgrupper ved hver Vurdering vil blive et rent politisk Magtspørgsmaal.

10. Paa ganske tilsvarende Maade som Ejernes økonomiske Velfærd bliver afhængige af Vurderingsmyndighedernes Bedømmelse, vil Panterettighedernes Sikkerhed afhænge heraf.

Panthaverne risikerer, at der gennem Jordrenteafgiften beslaglægges en saa stor Del af Indtjeningen, at det gaar ud over Vedligeholdelse af Kulturforanstaltninger, Grundforbedringer og Bygninger, der alene skal danne Grundlag for Realkrediten.

Endvidere maa det under Konjunkturændringer paaregnes, at Værdisvingningerne for Bygninger m. v. bliver langt mere udtalte end hidtil, idet Jordrenteafgiften og Grundskatterne kun trægt vil kunne ændres. Der kræves jo hertil, at den svigtende Indtjeningsevne konstateres og af Lovgivningsmagten eller Vurderingsmyndighederne anerkendes som værende af en væsentlig og formentlig varig Karakter. Derefter skal Omvurderinger gennemføres med et stort forberedende Apparat m. v., saaledes at der i hvert Fald vil gaa flere Aar, før Skatten kan nedsættes. Erfaringerne viser ligeledes,

at Vurderingerne ikke fuldtud registrerer Udsvingene i Rentabiliteten.

Det er udelukket, at vort nuværende Realkreditsystem for Landbrugets Vedkommende vil kunne opretholdes under disse Vilkaar.

Følgen vil blive endnu større Vanskeligheder for de unge ved Financiering af Ejendoms køb og for Financiering af Landbruget i det hele taget.

11. De kommunale Ejendomsskatter bestemmes alene af de enkelte Kommuners Budget og Ligningsforhold og er derfor fuldstændig uden Forbindelse med Jordens Afkastningsevne. F. Eks. vil en Nedgang i de samlede Grundværdier i en Kommune med uforandret Budget og Ligningsforhold blot medføre en tilsvarende Stigning i Ejendoms- og Grundskyldpromillerne, medens Skattebyrden paa Ejendommene bliver uforandret. Endvidere varierer disse Skatter overordentligt meget fra Kommune til Kommune.

Den kommunale Ejendomsbeskatning har saaledes ingen Forbindelse med Begrebet fuld Grundskyld, og det maa karakteriseres som total Begrebsforvirring, naar Flertallet anser det muligt at opretholde og endda udvide en saadan Form for Ejendomsbeskatning som Led i Gennemførelse af fuld Grundskyld.

Det er iøvrigt bemærkelsesværdigt at konstatere, at Kommissionens Flertal altsaa nu ikke alene har forladt Georgisternes Tanke om fuld Grundskyld som eneste Skat, men endog anser det for udelukket, at fuld Grundskyld til Staten slaar til som eneste Skat paa Jorden. Ifølge Flertallets Forslag bliver Jordrenten til Staten en Ekstraskat, som lægges ovenpaa de høje Ejendomsskatter.

12. En Omlægning af den kommunale Ejendomsbeskatning, som foreslaaet af Flertallet, hvorefter Bygningsskatterne afvikles og lægges over paa Jorden, vil for mange Ejendomme medføre en langt større Stigning i Skattebyrden end Paaligning af en 4 % Afgift til Staten af de ansatte Grundværdier, og vil naturligvis ikke reducere Størrelsen af de kommunale Indkomstskatter.

Det er derfor selvmodsigende, naar Kommissionens Flertal paa den ene Side gaar ud fra, at de kommunale Ejendomsskatter ingen nævneværdig Indflydelse har paa Grundværdierne og paa den anden Side mener, at Jordrenteafgiften skulde kunne bevirke tolt Bortfald af Jordens Værdi.

I Tilknytning til foranstaaende Synspunkter foretages i det følgende en Uddybning af nogle af de vigtigste af de fremdragne Problemer i det Omfang, hvori det under de givne Betingelser har været muligt at foretage en nærmere Bearbejdning af Betænkningen.

VURDERINGERNE SOM GRUNDLAG FOR EJENDOMSBESKATNINGEN OG FOR PAALIGNING AF JORDRENTE TIL STATEN.

Ifølge Bemærkningerne gaar Flertallets Forslag og Indstilling ud paa at gennemføre fuld Grundskyld. Det skal ske derved, at hele den nuværende Ejendomsbeskatning til saavel Kommunerne som til Staten og den fælleskommunale Udligningsfond lægges over paa Jorden, og herudover skal der i Jordrente til Staten svares 4 % aarlig af Grundværdien efter de til enhver Tid gældende Vurderinger.

Ved Vurderingerne tænkes de nugældende Vurderingsprincipper opretholdt, dog med den væsentlige Ændring, at Ansættelserne skal foretages *uden* Hensyn til den nævnte Jordrente, idet Ejendommens Grundværdi ansættes til den Handelsværdi, Jorden skønnes at have, naar den forudsættes behæftet med en uopsigelig, afdragsfri Prioritet paa 4 % af Grundværdien.

Som det anføres i Bemærkningerne til Lovforslagets § 2, er denne Regel en »nødvendig Følge af, at Jordens Værdi inddrages til Fordel for det offentlige.«.

Forudsætningen for, at en saadan Afgift virker som fuld Grundskyld er, at Afgiften nøje svarer til den nøgne Jords Brugsværdi (Jordrenten) for hver enkelt Ejendom, hvilket igen vil sige, at Ansættelserne skal svare

til den virkelige Handelsværdi af Jorden i ubebygget Tilstand.

Vurderingernes Nøjagtighed er derfor et meget vigtigt Punkt for hele Spørgsmaalet. Under Forhandlingerne i Kommissionen har man fra praktisk talt alle Sider erkendt, at de nugældende Vurderinger til Grundskyld er alt andet end tilfredsstillende, og og det har bl. a. været overvejet at foretage en ny Bonitering, som kunde danne Grundlag for Beskatningen af Landbrugsjorden.

Til Trods for, at man saaledes ogsaa fra Flertallets Side har erkendt de væsentlige Mangler, vort Vurderingssystem er behæftet med, er Kommissionens Undersøgelser til Belysning af Vurderingernes Egnethed til det angivne Formaal meget mangelfulde og utilstrækkelige.

1. Grundværdien og Salgspriserne.

Under de nuværende Forhold er det Salgspriserne, som skal danne det retningsgivende Grundlag for Grundværdiansættelserne. Saadanne Salgspriser, som kan være retningsgivende for Grundvurderingerne, forekommer imidlertid kun i det nødvendige Omfang i Udstykningsomfaaderne omkring Byerne. I selve Byomraaderne og i de egentlige Landbrugsomraader sker der relativt faa Salg, og Priserne vil ofte være stærkt paa-virket af Forhold, som er Ansættelserne uvedkommende.

Den i Flertallets Betænkning angivne Sammenligning mellem Grundpriser og Vurderinger kan derfor kun belyse Ansættelsernes Overensstemmelse med Handelsværdierne i Udstykningsomraaderne. Selv med denne begrænsede Anvendelse er Sammenligningen behæftet med den alvorlige Mangel, at der ikke er taget Hensyn til den Grundstigningsskyld, de omsatte Grunde er behæftet med. Endvidere viser Undersøgelsen kun den gennemsnitlige Difference imellem Salgssum og Vurdering for store administrative Omraader under eet, men intet om de meget betydelige Variationer dette Gennemsnit maa antages at dække over, og som ogsaa maa tillægges en afgørende Betydning

ved Bedømmelsen af Vurderingernes Egnet-
hed som Grundlag for Jordrenteansættelser,
hvorigennem hele Udbyttet af Jorden skal
tilfalde det offentlige.

For de egentlige Byomraader og for
Landbrugsomraaderne har det ikke vist sig
muligt at gennemføre Lovens Regler om An-
sættelse af Grundværdierne.

Der findes hverken praktiske eller teore-
tiske Muligheder for at fastslaa Fordelingen
af den samlede Købesum for en bebygget
Ejendom paa henholdsvis Jord og Bygnin-
ger. Det er ogsaa udelukket at angive i hvil-
ket Omfang f. eks. Jord, Kulturforanstalt-
ninger, Bygninger, Inventar, Besætning,
Arbejdsindsats, Driftslederindsats o. s. v. bi-
drager til den samlede Landbrugsindtægt
paa en Ejendom, og ad denne Vej belyse
Jordens Afkastningsevne.

I Mangel af saadanne let tilgængelige
objektive Kriterier som Udgangspunkt for
Ansættelserne er Ansættelsen af Grundvæ-
rdierne i alt overvejende Grad baseret paa
Vurderingstraditioner, og Flertallet har end
ikke forsøgt at belyse hvilke Principper, man
herved har lagt til Grund for Ansættelserne,
eller om de fører til Resultater, som blot
nogenlunde staar i Forbindelse med den an-
tagelige Handelsværdi, saaledes som det er
foreskrevet i Loven.

Det Materiale, Mindretallet er i Besid-
delse af, viser imidlertid at Vurderingerne er
fejlagtige.

For alle Ejendomme gælder, at der ved
Ansættelserne skal tages Hensyn til de Byr-
der af offentligretlig Karakter, som hviler
paa Ejendommen.

For Landbrugsjorder skal saaledes ogsaa
Landbrugsforpligtelsen tages i Betragtning.
Sammen med de øvrige Vurderingsregler
fører Lovens Bestemmelser til, at Landbrugs-
jord skal ansættes til den Pris, der kan op-
naas ved Salg af Jord af den paagældende
Beskaffenhed, naar den tænkes at høre til
en middelstor Bondegaard i middelgod Kul-
tur uden Bygninger, men med Pligt til at
opføre Landbrugsbygninger og etablere en
selvstændig Landbrugsbedrift paa Jorden.

Som ovenfor nævnt er Salg af saadanne

ubebyggede Ejendomme meget sjældne. De
forekommer dog i ganske enkelte Tilfælde
som f. Eks. efter at Bygningerne er totalt
nedbrændte. I de Tilfælde af denne Art,
som er Mindretallet bekendt, *har det ikke
været muligt at opnaa nogen Betaling for
Jorden.*

I enkelte Tilfælde har Køberen endog be-
talt mindre for Jord og Forsikringssum, end
Forsikringssummen alene beløb sig til. I
dette Tilfælde er der altsaa betalt for at
slippe af med den nøgne Jord med tilhø-
rende Pligt til at opføre Bygninger og eta-
blere en selvstændig Landbrugsbedrift.

Overdragelser af den omhandlede Karak-
ter sker i Modsætning til Salg af Parceller
til Sammenlægning med allerede bestaaende
Brug eller til Oprettelse af Husmadsbrug,
hvortil ydes en betydelig Statsstøtte, under
nøjagtig samme Betingelser, som i Henhold
til Lovens Forskrifter gælder for Vurderin-
gerne. De viser, at den nøgne Landbrugs-
jord under den gældende Landbrugslovgiv-
ning i Realiteten ingen Værdi har, undtagen
i Tilknytning til bestaaende Bygninger.

Dette Resultat støttes af det almindelig
kendte Forhold, at Byggeomkostningerne for
en nybygget Landbrugsejendom sammen med
Udgiften til det nødvendige Driftsinventar,
Besætning, Maskiner m. v., for alle Ejen-
domsgrupper overstiger Ejendommenes Han-
delsværdi. Endvidere kan de eksisterende
Landbrugsbygningers katastrofalt ringe Til-
stand ogsaa kun forklares ved, at der ikke
af de løbende Landbrugsindtægter kan af ses
Midler til Forrentning og Afskrivning af
den Bygningskapital, som i saa høj Grad er
paakrævet til fortsat Opretholdelse og Ud-
videlse af den animalske Landbrugsproduk-
tion.

Der er saaledes ingen Tvivl om, at Grund-
værdiansættelserne for Landbrugsjordens ved-
kommende under de herskende Konjunktur-
er alt for høje sammenlignet med den
nøgne Jords Værdi.

For Bygrundenes vedkommende har Vur-
deringsmyndighederne bl. a. med Henvis-
ning til den gældende Huslejeregulering
holdt Grundværdiansættelserne i et meget

forsigtigt Niveau. Denne Fremgangsmaade er principielt i Strid med Vurderingsreglerne, idet Huslejerreguleringen alene vedrører de Bygninger, der er opført før 1939, og ikke paa nogen Maade kan betegnes som en Byrde, der paahviler Grundene. Lejeniveauet i Nybyggeriet er ikke undergivet Restriktioner.

Der er herved opstaaet en meget betydelig Uoverensstemmelse imellem Grundpriserne og Vurderingerne i de ældre Bykvarterer.

De Priser, som f. Eks. i den indre Del af København konstateres ved Salg af Ejendomme med Nedrivning og Nybebyggelse for Øje og ved Salg af andre Arealer, der benyttes til Byggeri, ligger langt højere end Niveauet for Grundværdiansættelserne.

Det har vist sig muligt at udleje Lokalerne i Nybygningerne til saa høje Lejer, at der tiltrods for det høje Byggeomkostningsniveau har kunnet betales Grundpriser, som ligger langt over Vurderingerne.

Vurderingsmyndighederne har baade i Landbruget og i Byerne ansat Grundværdierne saaledes, at de stort set har svinget i Takt med Ejendomspriserne.

Det vil faktisk sige, at man har forladt Princippet om at ansætte den nøgne Jords Værdi og i stedet blot har betegnet en nogenlunde fast og ganske vilkaarligt ansat Andel af de samlede Ejendommens Værdi som Grundværdi.

Til Belysning af Virkningen af dette Vurderingsprincip paa Grundværdiansættelserne for Landbrugsjord og for Bygrunde, anføres i nedenstaaende Tabel Grundværdien pr. ha for Bøndergaardene i Sorø Amt samt Grundværdien pr. m² i den indre Del af København (Toldboden, Børsen og Voldkvarterets Skyldkredse) for Aarene 1927-1950:

Det ses heraf, at Grundværdiansættelserne

i København kun er steget med 22 %, medens Ansættelsen af Landbrugsjorden er steget med 65 % eller 3 Gange saa meget.

Til en fuldstændig Bedømmelse af Forholdet imellem Vurderingerne maa imidlertid ogsaa tages i Betragtning, at de kommunale Skatter er øget langt stærkere paa Landet end i København.

Omkring 1927 (Skatteaaret 1928/29) udgjorde Grundskylden til Amt og Sognekommune for Sorø Amt ialt 14,42 ‰ eller 14,72 Kr. pr. ha, og omkring 1950 (Skatteaaret 1951/52) 30,64 ‰, eller 51,66 Kr. pr. ha. I København var Grundskyldspromillen gennem hele Perioden uforandret 7,50 og Grundskylden 1,59 Kr. pr. m² i 1928/29 og 1,94 Kr. i 1951/52.

Regner man, at disse Grundskatter paavirker Værdien med 20 Gange det aarlige Skattebløb, vil den saaledes kapitaliserede kommunale Skattebyrde paa Jorden udgøre følgende Beløb:

	Sorø Amt	København
1927	294 kr. pr. ha	32 kr. pr. m ²
1950	1033 » » »	38 » » »

Saaframt denne Byrde ikke havde eksisteret, vilde Værdiforholdet blive:

		Sorø Amt Grundværdi pr. ha.	København Grundværdi pr. m ²
1927	Ansættelse	1021 kr.	212 kr.
	Skattebyrde	294 »	32 »
	Ialt	1315 kr.	244 kr.
1950	Ansættelse	1686 kr.	259 kr.
	Skattebyrde	1033 »	38 »
	Ialt	2719 kr.	297 kr.
	Stigning	<u>107 %</u>	<u>26 %</u>

	Gaarde 1-12 Tdr. Htk. i Sorø Amt		Den indre Del af København.	
Vurdr. aar	Grundværdi pr. ha.	Forholdstal 1927 = 100	Grundværdi pr. m ²	Forholdstal 1927 = 100
1927	1021 kr.	100	212 kr.	100
1932	919 »	90	212 »	100
1936	1019 »	100	226 »	107
1945	1283 »	126	241 »	114
1950	1686 »	165	259 »	122

Det maa staa enhver klart, at den Udvikling i Grundværdierne, som Ansættelserne giver Udtryk for, ikke har nogensomhelst Forbindelse med Realiteter.

I Tiden 1927-1950 er Pristallet (1914 = 100) steget fra 178 til 327. Det vil ses, at Grundværdierne i København langt fra er fulgt med i den almindelige Prisstigning. Maalt med 1914-Pristallet var den gennemsnitlige Grundværdi i den paagældende Del af København 137 Kr. pr. m² i 1927 og kun 91 Kr. pr. m² i 1950, altsaa i Realiteten en *Nedgang* i Værdien paa $\frac{1}{3}$, medens Landbrugsjorden udtrykt i samme Værdimaal er *steget*, nemlig fra 739 Kr. pr. ha til 837 Kr. pr. ha.

Men det kan ikke være muligt, at de allerbedst beliggende og mest eftertragtede Byggepladser i hele Landet ikke engang skulde være fulgt med i den almindelige Prisstigning i Landet, som er Udtryk for Kronens forringede Værdi.

Ej heller for Landbrugsjordens vedkommende kan Ansættelserne være sagligt forsvarlige. Gennem de senere Aar har de stærkt stigende Byggeomkostninger og de stadig øgede Krav til Landejendommenes Udstyr med Maskiner og Inventar m. v. presset Værdien af Jorden saa langt ned, at den har været stadigt faldende.

Selv den foreliggende Salgsstatistik for ubebyggede Gaardlodder viser i Perioden fra 1945-1950, jfr. Bilag 9 til Betænkningen, kun en Stigning paa 6-7 %, medens Grundværdiansættelserne i samme Periode er steget godt 30 %.

Som ovenfor nævnt kan Mindretallet ikke anerkende disse Vurderinger som værende i Overensstemmelse med Lovens Princip om, at Grundværdierne skal svare til Handelsværdien af den nøgne Jord.

Ved den nuværende Beskatning, hvor Hovedvægten bestaar i de kommunale Ejendomsskatter, bliver Urimelighederne i Grundvurderingerne i nogen Grad afbødet af, at ogsaa Bygningsværdierne, omend i begrænset Omfang, bliver beskattet.

Derimod vil saa alvorlige Fejl i Vurderingerne faa helt katastrofale Følger for visse

Grupper af Ejendomsbesiddere, dersom hele Ejendomsbeskatningen koncentrerer sig paa Jorden, og Vurderingerne skal bruges som Grundlag for det offentlige Konfiskation af Jordens Udbytte.

2. *Fradrag for Forbedringer.*

Efter de gældende Vurderingsregler skal Ansættelsen af Landbrugsjordens Værdi foretages lld fra den Forudsætning, at Jorden er i middelgod Kulturtilstand. Jordens faktiske Kulturtilstand er saaledes uden Indflydelse paa Grundværdiansættelsen. Da Fradrag i Grundværdien for Forbedringer kun kan gives i det Omfang, hvori Forbedringerne har virket værdiforøgende ved Ansættelsen, følger heraf, at Arbejds- og Kapitalomkostninger til Vedligeholdelse og Forbedring af Kulturtilstanden ikke kan fradrages. Der kan saaledes kun gives Fradrag for Udgifter til Dræning og Mergling, naar det drejer sig om Arealer, der inddrages til Dyrkning eller som er saa vandlidende og kalktrængende, at de ikke uden saadanne Forbedringer kan gøres til Genstand for fuld Udnyttelse.

Derimod kan tilsvarende Udgifter, som har til Formaal at vedligeholde og forbedre Kulturtilstanden af almindelige Agerjorder ikke bringes til Fradrag. Efterhaanden som Kulturtilstanden for Landbrugsjorden i Almindelighed forbedres og Produktiviteten øges, vil en tilsvarende Værdiforøgelse af Jorden blive lagt paa Grundværdien.

Under fuld Grundskyld betyder dette, at Værdien af Forbedringerne inddrages af det offentlige.

Saadanne Forbedringer adskiller sig imidlertid ikke principielt fra f. Eks. Bygninger. De er tilvejebragt gennem Ejerens Arbejds- og Kapitalindsats, og de er ikke bestandige, men skal vedligeholdes og fornyes med visse Mellemrum. Det er derfor uretfærdigt at konfiskere Værdien af Forbedringerne, og det er Udtryk for en principielt fejlagtig Opfattelse overhovedet at lade Kulturtilstanden indgaa i Grundværdien. Hvis det offentlige nu og i al Fremtid beslæglægger hele

den Indtægt, en Bygning afkaster, kan eller vil en »Ejer« af Bygningen naturligvis ingensomhelst Udgifter afholde til Vedligeholdelse etc. Paa tilsvarende Maade er det med Kulturforanstaltningerne. Dersom Staten inddrager hele den Merindtægt, saadanne Foranstaltninger medfører, vil »Grundejeren« ikke afholde Udgifter hertil.

For de fradragsberettigede Forbedringer foreslaar Flertallet, at Fradraget skal bortfalde 35 eller 40 Aar efter, at Forbedringen er afholdt, og Restværdien af Forbedringen vil herefter ogsaa fuldt ud indgaa i Grundværdien og derved blive konfiskeret. Selvom Vedligeholdelse og Fornyelse er paakrævet, vil den ikke blive gennemført ved Ejerenes Foranstaltning, naar Udgiften hertil ikke anses for fradragsberettiget, da Værdien og Afkastningen tilfalder det offentlige.

Det er en alvorlig Mangel ved Flertallets Forslag, at disse Virkninger ikke er taget i Betragtning. Det er Mindretallets Opfattelse, at en vurderingsmæssig Adskillelse af Værdien af den uforgængelige Del af Jorden og af Kulturforanstaltningerne er udelukket, og at en forsvarlig Løsning af det her fremdragne Problem ikke vil være mulig under fuld Grundskyld.

Der kan i denne Forbindelse henvises til, at det hidtil ikke har vist sig muligt at gennemføre en tilfredsstillende Administration af Reglerne om Fradrag i Grundværdierne for Forbedringer.

Her skal blot nævnes, at der i mangfoldige Tilfælde er fremkommet en betydelig Grundstigningskyld paa ren Landbrugsjord af den allerdaarligste Bonitet bl. a. paa Grund af Fejl i Forbindelse med Ansættelse af Fradrag.

Ligeledes er der ofte i Villakvarterer meget store skattemæssige Uligheder imellem Grunde af samme Værdi og med nøjagtig ens Forbedringer i Form af Vej- og Kloakanlæg m. v. Dette hidrører ogsaa fra Fejl i Ansættelserne vedrørende Fradragene.

3. *Vurderingen efter For slagel s Gennemførelse.*

Som det vil fremgaa af de foranstaaende Betragtninger, er Vurderingssystemet be-

hæftet med meget store Mangler af saavel praktisk som teoretisk Natur. Disse Mangler medfører allerede for den nuværende Ejendomsbeskatning urimelige og vilkaarlige Beskatningsforhold, og de vil under fuld Grundskyld, hvor Beskatningen skal omfatte hele Jordens Afkastning, være af katastrofal Betydning for Ejendomsbesidderne. Hertil kommer imidlertid, at Vurderinger efter disse Principper ikke vil kunne gennemføres under fuld Grundskyld.

Ved Overdragelse af ubebyggede Arealer efter Forslagets Gennemførelse og under Forhold, hvor Overdragelsesvilkårene skulde være retningsgivende for Vurderingerne som f. Eks. ved Overdragelse af Byggegrunde, vil der vanskeligt kunne konstateres nogen Afvigelse imellem Grundpriser og Vurderinger. Hvis Vurderingsniveauet i et Kvarter er 10 Kr. pr. m², og Køberne foruden at overtage Skattebyrde og Jordrenteforpligtelse i Forhold til denne Vurdering yderligere betaler 3 Kr. pr. m², maa Konsekvensen blive en Forhøjelse af Vurderingen til 13 Kr. pr. m². Men det vil virke som en Konfiskation af Merprisen og vel at mærke ikke fra Sælgeren, som har modtaget den, men fra Køberen, der har betalt den. Naar dette Forhold bliver almindeligt kendt, maa det naturligt føre til, enten at Overdragelser kun finder Sted til samme Værdi, som er ansat ved Vurderingen, eller at det virkelige Betalingsforhold holdes skjult.

I begge Tilfælde vil Resultatet blive, at de officielle Overdragelsesvilkåre ikke giver Myndighederne nogen Støtte i Vurderingsarbejdet.

For bebyggede Ejendomme vil et tilsvarende Forhold gøre sig gældende. Køberne vil søge at holde det skjult, dersom Købesummen overstiger den antagelige Værdi af Bygninger, Forbedringer og eventuelt Løsøre, Goodwill el. l., idet Konstatning af en Merpris vil blive henført til Grundværdien med Forhøjelse og deraf følgende Konfiskation som Resultat.

En Regel om, at Grundværdien skal være lig med Salgsværdien af Jorden bliver under disse Forhold meningsløs, idet man ved alle Overdragelser vil fastsætte - eller give det

Udseende af, at man har fastsat - Købesummen for Jorden lig med Grundværdien.

Omsætningen af Ejendommene bliver behæftet med den Usikkerhed, at Køber og Sælger ikke kan vide, hvilke Jordrentevilkaar Vurderingsmyndighederne vil fastsætte i en nærmere eller fjernere Fremtid. I Tiden op imod de periodiske Omvurderinger vil Omsætningen antagelig gaa i Staa eller ogsaa blive stærkt præget af Spekulation i selve Vurderingsresultaterne. En Forhøjelse af Grundværdien umiddelbart efter et Køb vil nemlig virke som Konfiskation af et tilsvarende Beløb fra Køberen, medens en Nedsættelse virker omvendt.

Det eneste brugelige Grundlag for Vurderingerne bliver en Bedømmelse af Ejendommens Afkastning. Men da der som tidligere nævnt savnes et nøjagtigt Grundlag for Bestemmelse af den Del af Indtjeningen, som tilskrives Jorden, bliver Resultatet en ren og skær skattemæssig Ligning, der ingen som helst Forbindelse har med de Vurderingsprincipper, som Flertallet anser for anvendelige.

Det blev i sin Tid betragtet som et stort Fremskridt, da Systemet med Ligning efter Lejlighed og Formue blev forladt, og man maa paa det bestemteste tage Afstand fra Genindførelse af et noget skadeligt System, hvilket bliver en af de ligendelige Konsekvenser af Flertallets Forslag.

DEN KOMMUNALE BESKATNING.

Flertallets Indstilling vedrørende Forholdet imellem Statens og Kommunernes Ejendomsbeskatning bygger bl. a. paa den Antagelse, at de kommunale Ejendomsskatter ikke eller i hvert Fald kun i ringe Omfang trykker Ejendomspriserne.

De Undersøgelser, som ligger til Grund for denne Konklusion, maa imidlertid betegnes som ufyldstgørende til en alsidig Belysning af dette Forhold.

For Landbrugsejendommens Vedkommende har Kommissionen undersøgt Sammenhængen imellem Ejendomspriserne og Skatteniveauet i Aarene 1931/32 - 38/39-

Undersøgelsen omfatter Kommuner, hvor Befolkningen i bymæssige Bebyggelser udgør mindre end 20 %.

Da hele Materialet er meget uensartet med Hensyn til Ejendommens Størrelse, Jordens Bonitet, Bygningskvalitet, Beliggenhed, Kulturtilstand, Arrondering m. v., da den Periode, Undersøgelsen omfatter, udviser meget betydelige Forskelligheder i Landbrugets Konjunkturforhold, og da endelig Angivelsen af den samlede Salgssums Opdeling paa fast Ejendom og Løsoere maa bero paa et Skøn, vil Gennemsnitstallene inden for de enkelte Grupper blive behæftet med en saa betydelig Usikkerhed, at de Forskelligheder i Ejendomsbeskatningen, der i denne Periode er Tale om, ikke kan forventes at give sig kendeligt Udslag i saa grove Gennemsnitstal.

Endvidere belyser de foretagne Undersøgelser ikke i tilstrækkelig Grad Forholdene i Kommuner af en blandet bymæssig og landbrugsmæssig Karakter. I saadanne Kommuner bliver den skattemæssige Byrdefordeling i ganske afgørende Grad paavirket af Forholdet imellem Indkomstbeskatning og Ejendomsbeskatning, idet Ændringer inden for de to Beskatningsformers Niveau rammer vidt forskelligt paa de forskellige Befolkningsgrupper.

Det er da ogsaa officielt anerkendt, at Ejendomsskatterne i disse Tilfælde over en kraftig Indflydelse paa Ejendoms- og Grundværdierne.

Det kan saaledes anføres, at Grundværdien for ren Landbrugsjord i Købstadskommunerne ifølge gældende Vurderingspraksis ansættes noget højere end tilgrænsende Arealer af tilsvarende Bonitet og Beliggenhed i Sognekommunerne, hvilket af Vurderingsmyndighederne alene begrundes med de lavere Ejendomsskatter i Købstæderne.

Endvidere kan anføres, at det ved Indlemmelse af Omraader fra Sognekommuner til Købstadskommuner er fast Praksis, at Beskatningsforholdene bl. a. under Hensyn til Virkningerne paa Ejendomspriserne ændres gradvis gennem en 15-aarig Periode, saaledes at Beskatningsforholdene i de indlemmede Omraader først efter denne Peri-

odes Udløb bliver de samme som i Købstads-omraadet.

Der er i de senere Aar sket en kraftig Forskydning i Befolkningens erhvervsmaessige Sammensætning inden for Landkommunerne, idet Landbrugsbefolkningen baade absolut og relativt er i Tilbagegang:

	Folketal i Landkom.	Heraf Landbrugs- befolkn.	Landbrugs. befolkn. i pct.
1930.	1.992.000	1.029.000	52
1940.	2.024.000	965.000	48
1950.	2.175.000	907.000	42

Denne Udvikling er ensbetydende med en Stigning i Antallet og Størrelsen af de bymæssige Bebyggelser paa Landet, og det maa derfor betegnes som en alvorlig Mangel ved Flertallets Betænkning, at den ikke nærmere har undersøgt Virkningerne af de kommunale Beskatningsforhold i Sognekommunerne af den heromhandlede blandede Karakter.

Til Illustrering af disse Forhold er i Bilag 1-6 (Side 207-212) beregnet, hvorledes den af Flertallet foreslaaede Omlægning af samtlige nuværende Ejendomsskatter, saaledes at Bygningsskatterne lægges over paa Grundværdierne, vil virke paa forskellige Ejendomsgrupper i Dalum og Gørlev-Bakkendrup Kommuner. Endvidere er beregnet de tilsvarende Virkninger for nogle Ejendomme i København.

Gennemgaar man disse forskellige Eksempler vedrørende de to førstnævnte Kommuner, vil man se, at f. Eks. store Fabriks-ejendomme, Forretningsejendomme og store Villaer vil faa meget store Skattelettelser, medens særlig Landbruget vil komme til at betale en meget forøget Beskatning, og det gælder saavel det største som det mindste Landbrug. Men ogsaa adskillige af de smaa Enfamilie-Huse vil faa en meget forøget Beskatning.

Paa Beskatningen i København vil man ligeledes se meget store Forskydninger. En enkelt Ejendom faar mere end fordoblet sin Beskatning, medens 2 andre ligeledes meget store Ejendomme faar en Reduktion paa henholdsvis 17,55 og 59,53 %. En stor Villa

faar en betydelig Nedsættelse, medens et lille Enfamilie-Hus faar mere end fordoblet sin Skat. Det turde være oplagt, at disse Beskatningsforhold vil faa Indflydelse paa Ejendoms- og Grundværdierne.

Alt dette viser Forskydninger, som er ganske urimelige, tilfældige og uretfærdige, og disse Eksempler skulde være utilstrækkelige til at dokumentere Urimeligheden i den Beskatning, der her er Tale om.

Man kan blot se paa de to store Naboejendomme paa Raadhuspladsen, hvor den ene ved Omlægning af Skatten 1952/53, saa den hviler paa Jorden alene, faar en stor Forhøjelse og den anden en stor Nedsættelse, og man kan af Eksemplerne saavel i Dalum Kommune som i Gørlev-Bakkendrup Kommune se de samme Resultater.

Vil man samtidig undersøge Kommunernes Udgiftsforhold, vil man komme til at indrømme, at en ensidig Paalægning af Ejendomsbeskatningen, saa den alene hviler paa Grundværdierne, vil føre til helt urimelige Resultater, idet mange af de store Ejendomme, der faar den store Nedsættelse i Beskatning, i høj Grad er medvirkende til at forøge Kommunernes Udgifter til Skolevæsen, social Forsorg m. v.

Flertallet i Kommissionen henviser til, at de Lempelser i Indkomstbeskatningen, der følger af en Ændring af det kommunale Ligningsforhold til Ugunst for Ejendomsbeskatningen, i afgørende Grad vil svække Virkningen af de øgede Ejendomsskatter saaledes, at den samlede Skattebyrde for Flertallet af Ejendomsbesidderne ikke vil forrykkes mærkbart.

I Bilag 7-9 (Side 213-15) er foretaget en Beregning af, hvorledes ændrede Ligningsforhold paavirker de samlede kommunale Skatter for forskellige Skatteydere. Det er i Eksemplerne forudsat, at Ejendomsskatterne alene paalignes som Grundskyld, og at Nedsættelsen af Indkomstskatten sker med samme Procent af Skattebeløbet for alle Indkomstgrupper.

I alle Kommuner vil Landbruget komme til at betale en stærkt stigende Andel i de kommunale Skatter, og Stigningen bliver na-

turligvis størst, hvor den bymæssige Bebyggelse dominerer mest. Stigningen rammer alle Landbrug fra de mindste til de største. For Byejeendomme er Billedet noget vekslende efter Indkomst- og Ejendomsforhold, men stort set vil Nedgangen for alle Skatteydere med en nogenlunde antagelig Indkomst kunne opveje Stigningen i Ejendoms-skatterne.

Derimod vil mange Arbejdere, Pensionister og dermed ligestillede med beskedne Indkomster og eget Hus faa en meget følelig Forøgelse i Skattebyrden — i de her fremdragne Eksempler paa omkring en Trediedel af de samlede Skatter. Stigningen vil blive særlig stor for Huse med en høj Grundværdi, hvilket vel navnlig gælder ældre Ejendomme i Kvarterer, hvor Høj bebyggelsen er ved at trænge frem.

Den samlede Virkning af en Omlægning af Ejendomsbeskatningen, Forhøjelse af Ligningsforholdet og Paaligning af fuld Grundskyld er for nogle Ejendomme belyst i Bilag 11-13 (Side 217-19). Det ses af Eksemplerne for Landkommunerne, at Landbruget under de opstillede Forudsætninger stort set vil faa tredoblet Skattebyrden paa Ejendommene. Den største procentvise Forhøjelse rammer Husmandsbrugene. I Kraft af de skattefrie Fradrag i Bygningsværdierne, som nu er gældende, svarer de mindre Brug næsten ingen Bygningsskyld og faar derfor ingen Fordel af Bygningsskatternes Ophævelse. Derfor rammer Omlægningen af Ejendomsbeskatningen til en ren Grundværdiskat særlig haardt i de mindre Landbrug.

Særlig de store Fabriks- og Forretnings-ejendomme i Landkommunerne faar — selv efter Paaligning af Jordrente til Staten og efter Forhøjelse af Ligningsforholdet — en *Skattelettelse*, som i de anførte Eksempler udgør $\frac{2}{3}$ – $\frac{3}{4}$ af de nuværende Ejendoms-skatter.

I Dalum er det skattefrie Fradrag i Bygningsværdien 21.000 Kr., medens det kun er 11.000 Kr. i Gørlev-Bakkendrup Kommune. Derfor faar Villaen i sidstnævnte Kommune større Fordel af Bygningsskatternes Bortfald og faar en Nedgang i den samlede

Skattebyrde, medens der bliver en mindre Forhøjelse for den tilsvarende Villa i Dalum.

Anderledes med Smaaavillaerne. De skattefrie Fradrag i Bygningsværdierne bevirker for dem ligesom for Husmandsbrugene, at der ikke under de nuværende Forhold betales nævneværdig Bygningsskat. Hvor Grundværdien udgør et nogenlunde betragteligt Beløb, vil Skattebyrden blive meget føleligt forøget, i Eksemplerne 2–2 V2 dobbelt. Det er bemærkelsesværdigt, at medens de større Villaer nu betaler 4-5 Gange saa meget i Ejendomsskat, vil de efter en Skatteomlægning efter de angivne Retningslinier kun komme til at betale dobbelt saa meget som Smaahusene. En saa stærk Forøgelse af Ejendomsskatterne vil gøre det vanskeligt for Folk med beskedne Indtægter at besidde eget Hus, og de nuværende Ejendomsbesiddere af denne Kategori vil i mange Tilfælde lide et meget stort Tab i Form af faldende Ejendomspriser.

I København (det samme vil gælde for Købstæderne) bliver der formentlig for praktisk talt alle Ejendomme stigende Ejendomsskatter. Her betyder de kommunale Ejendomsskatter nemlig ikke tilnærmelsesvis saa meget som i Landkommunerne, og selv om nogle Ejendomsgrupper paa andres Bekostning faar nogen Skattelettelse som Følge af Bygningsskatternes Bortfald, kan denne Lettelse ikke fuldt ud modsvare den Forhøjelse, som følger af, at der paalægges en 4 % Jordrenteafgift til Staten samtidig med, at det kommunale Ligningsforhold sættes op.

Men der viser sig ogsaa her meget forskelligartede Virkninger. For to store Nabejendomme ved Raadhuspladsen gælder saaledes, at Ejendomsskatterne fordobles paa den ene, medens de omtrent seksdobles paa den anden. Ogsaa her bliver Ejeren af det lille Hus »Sorteper«. Skatten stiger i Eksemplet fra 153 Kr. til 877 Kr. og udgør efter Forhøjelsen næsten Halvdelen af, hvad Indehaveren af en stor luksuspræget Villa kommer til at betale i Skat.

De foretagne Beregninger viser, at de kom-

munale Beskatningsforhold er af alt afgørende Betydning for Ejendomsbesiddernes økonomiske Stilling, og at de ogsaa vil blive det under en Lovgivning i Overensstemmelse med Flertallets Forslag. De kommunale Ejendomsskatter vil mange Steder udgøre mere end det dobbelte af de 4 %, som Jordrenteafgiften udgør, og vil kunne variere overordentlig stærkt fra Kommune til Kommune. Det er udelukket, at Vurderingerne fuldt ud vil kunne registrere disse forskelligartede Beskatningsforhold, og det er derfor uden Grund i Virkeligheden, når Flertallet mener at kunne gennemføre fuld Grundskyld ved at lægge en 4 % Jordrenteafgift ovenpaa den højst uensartede Skattebyrde, som i Forvejen hviler paa Ejendommene. Hvis de samlede Ejendomsskatter efter, at en saadan Afgift er paalagt, gør Jorden værdiløs i Byerne, hvor Ejendomsskatterne nu er relativt lave, vil den paa Landet ikke alene konfiskere Jordværdierne, men ogsaa en væsentlig Del af Bygningsværdierne.

I det fremsatte Lovforslag er der ikke ydet Ejendomsbesidderne nogen reel Beskyttelse imod en vilkårlig kommunal Skattepolitik. Det skal kraftigt understreges, at Bygningsskatterne hidtil til en vis Grad har virket som en udlignende Faktor over for de kommunale Ejendomsskatters Tendens til ensidigt at virke tyngende for enkelte Befolkningsgrupper. Med Bygningsskatternes Bortfald, som foreslaaet i § 17, vil et Flertal i en Kommune ganske ensidigt kunne paalægge et Mindretal en næsten ubegrænset Del af Kommunernes Skattebyrde.

De Begrænsninger, som i Forslagets § 18 er fastsat for Kommunernes Adgang til Udskrivning af Ejendomsskatter, tager kun Sigte paa at hindre Kommunerne i at føre en Skattepolitik, som i væsentlig Grad gaar ud over Statens Interesse i at opretholde høje Grundværdier som Grundlag for Jordrenteafgiften. Der findes ingen Beskyttelse for Ejendomsbesidderne i disse Bestemmelser.

I det hele har Flertallet ganske undladt at undersøge hvilke kommunale Beskatningsforhold, der giver den mest rimelige For-

bindelse imellem Fordelingen af Skattebyrden paa forskellige Befolkningsgrupper og Fordelingen af de Goder, som de samme Grupper opnår gennem Kommunernes Virksomhed.

Flertallet gaar uden videre ud fra, at Grundværdierne udgør et Fordelingsgrundlag, som giver en saadan Sammenhæng imellem disse to Forhold, at Skattebyrde og Goder nogenlunde opvejer hinanden.

Denne Antagelse finder Mindretallet fuldstændig fejlagtig.

Det er f. Eks. udelukket, at Ejerne af Landbrugsjorden har Særfordele af Vej- og Sygehusbyggeri eller andre kommunale Foranstaltninger, som paa nogen Maade kan retfærdiggøre den Særbyrde, disse Ejendomsbesiddere paalægges i Form af Ejendomsskatter.

Det giver derfor et ganske fejlagtigt Billede af Forholdene, naar Kommissionens Flertal alene holder sig til visse Gennemsnitsbetragtninger vedrørende Virkningen af de kommunale Ejendomsskatter. En tilbundgaaende Undersøgelse af Lovforslagets Virkninger i forskelligartede Kommuner og for forskellige Ejendomsgrupper, er nødvendige for en alsidig Belysning af dette Forhold. —

ERSTATNINGERNE.

Paa Grundlag af den forskellige Udvikling af Statsskatterne lignet henholdsvis paa Indkomst og paa Ejendom i de senere Aar finder Flertallet det berettiget at paaligge 1 % Jordrente uden Erstatning, under Hensyn til, at Ejendomsskatterne til Staten er steget væsentlig mindre end Indkomstskatterne.

Denne Betragtning er imidlertid ikke fyldestgørende ved en Bedømmelse af Ejendomsbesiddernes skatemæssige Forhold. Der maa ogsaa tages Hensyn til den kommunale Beskatning, idet Flertallets Forudsætning om, at Ejendomsbesiddere i Kommuner med en høj Ejendomsbeskatning faar nogenlunde fuld Dækning for disse gennem

særlig store kommunale Modydelser og Besparelser i kommunal Indkomstskat, ikke er rigtig, hvilket er nærmere belyst i Afsnittet ovenfor.

I Bilag 10 (Side 216) er givet en Oversigt over Udviklingen i den samlede Indkomst- og Ejendomsbeskatning fra 1938/39 til 1953/54. Endvidere er foretaget en Beregning af, hvorledes Skattetrykket har været i samme Periode, fremstillet ved samtlige Indkomstskatter i Procent af skattepligtig Indkomst og samtlige Ejendomsskatter i Procent af Grundværdierne.

I Hovedstaden og Provinsbyerne er Beskatningen af fast Ejendom, udtrykt i denne Procent, ikke steget i samme Omfang som Indkomstbeskatningen. I Sognekommunerne har det derimod været omvendt. Her er »Indkomstskatteprocenten« steget fra 10,0 til 15,9 eller med 59 % og »Ejendomsskatteprocenten« fra 3,3 til 6,8 eller med 106 %. For Landet som Helhed har Skattetrykket ved de to Beskatningsformer udviklet sig praktisk talt ensartet.

Det vil heraf ses, at der i hvert Fald ikke for Ejendommene i Sognekommunerne — og det vil i første Række sige Landbruget - kan være nogensomhelst Berettigelse i at paaligne nogen Del af de 4 % Jordrente uden at give fuld Erstatning. Holder man sig alene til Grundskatterne for Sognekommunernes vedkommende, viser de samlede Grundskyldpromiller en Stigning fra 23,9 i 1938/39 til 47,7 i 1953/54. Stigningen udgør 100 % og er saaledes 41 % større end Stigningen i Indkomstbeskatningen indenfor samme Omraade og højere end Stigningen i Indkomstbeskatningen i noget Omraade.

Flertallets Forslag om Erstatningsfastsættelsen betyder saaledes en meget stor Uretfærdighed netop overfor Landbruget, Landets vigtigste Eksporterhverv.

Naar hertil kommer, at Virkningerne af en Omlægning af de øvrige Ejendomsskatter, saa de alene kommer til at hvile paa Jorden, som det er paavist ovenfor, ogsaa ensidigt vælter en endnu større Del af de i Forvejen urimeligt høje Ejendomsskatter over paa Landbruget, vil det forstaaes, at den samlede

Virkning af Flertallets Forslag bliver en voldsom Forøgelse af Landbrugets Skattebyrde, og at den foreslaaede Erstatning kun dækker en Brøkdel heraf.

I en Tid, hvor der overalt uden for Danmarks Grænser ydes Støtte til Landbruget i Form af Subsidier, Toldskranker, Valutarestriktioner og meget andet, og hvor Afsætningen af danske Landbrugsvarer maa ske i Konkurrence med Udbud af en saadan statsstøttet Produktion, og hvor Omsætningen hæmmes og Priserne trykkes af Afgifter og Told, vil Virkningen af en saadan »Skattereform« ikke kunne undgaa at svække Landbrugets Konkurrenceevne i meget følelig Grad.

Det er uforstaaeligt og maa betegnes som uansvarligt, at Flertallet fremsætter et saa omfattende Forslag, uden at tage disse Forhold i Betragtning.

Oversigten i Bilag 10 (S. 216) viser endvidere, hvor kolossalt Ejendomsbeskatningen i Sognekommunerne er steget i Løbet af kun 15 Aar, og hvor umaadelig uensartet Ejendomsskatterne fastsættes i Byerne og i Sognekommunerne. Den samlede Skat paa Grundværdien udgjorde i 1953/54 12,87 ‰ i Hovedstaden, 12,15 ‰ i Provinsbyerne og 11,12 ‰ i Sognekommunerne. Det vil ses, at Forskellen i den nuværende Grundbeskatning er af samme Størrelsesorden som hele den foreslaaede Jordrente til Staten paa 4 % af Grundværdierne. Hvis Byerne forlods fik paalignet en saadan Afgift, vilde den samlede Skattebyrde paa Jorden blive omtrent ens i By og paa Land. Det er i sig selv en ganske urimelig Tanke at gennemføre fuld Grundskyld med Bibeholdelse af en saa uensartet kommunal Beskatning, hvor Skatten i Sognekommunerne i Forvejen er større end hele Jordrenteafgiften og omtrent 4 Gange saa høj som i Bykommunerne. —

Flertallet anser det nuværende Tidspunkt, hvor f. Eks. Landbruget er inde i en Højkonjunktur, for særligt gunstigt til Gennemførelse af Forslaget. Det anføres saaledes i Betænkningen, at en Ejer, der har købt sin Ejendom til Dagsprisen i 1950, selv efter Gennemførelsen af Jordrenteafgiften, faar

mere end normal Forrentning af sin Kapital i Ejendommen.

Ved denne Betragtning overser Flertallet helt den Risiko for Konjunkturedgang med paafølgende Formuetab, en ung Landmand gik ind i ved Køb af Ejendom under en Højkonjunktur som i 1950, og som iøvrigt altid i større eller mindre Grad bestaar ved Investering af Kapital i Landbruget.

Denne Risiko bestaar fortsat, og den vil ikke mindskes ved Gennemførelse af Jordrente til Staten - tværtimod vil en saadan Forøgelse af de faste Udgifter, hvortil en Jordrenteafgift maa henføres, gøre Ejers Risiko endnu større.

Selvom Konjunkturforholdene paa det Tidspunkt, hvor Forslaget gennemføres, eventuelt er gode, vil denne Omstændighed ikke i mindste Maade afbøde de skadelige Virkninger. En Jordrenteafgift vil svække Landbrugets økonomiske Modstandskraft og forstærke Følgerne af en Nedgang i Konjunkturerne. Det er disse skadelige Konsekvenser af Forslagets Gennemførelse, som bør være afgørende for Bedømmelsen af Forslaget, og ikke Flertallets kortsynede Betragtninger.

Endvidere kan Betragtningerne om, at den senere Tids økonomiske Udvikling skulde have givet Ejendomsbesidderne særlige Begunstigelser, ikke tiltrædes. Alle, der i den forløbne Tid har investeret og optaget Laan, har i Kraft af den stadige inflatoriske Tendens i vor Økonomi opnaaet Fordel af den synkende Pengeværdi. Det er en simpel Følge af den økonomiske Politik, der er ført, og det kan ikke berettigede det offentlige til helt eller delvis at inddrage Konjunkturstigningen paa et enkelt Omraade.

Iøvrigt har Flertallet ikke nærmere angivet, hvorledes man tænker sig Afløsningssummen til Skødehaverne tilvejebragt.

Der er bl. a. nævnet Muligheden af at anvise Jordejerne 4 % Statsobligationer med en paalydende Værdi paa $\frac{3}{4}$ af den ansatte Grundværdi.

Af en samlet Grundværdi paa 8 Milliarder Kr. vil man altsaa give Erstatning for de 6 Milliarder. 4 % Obligationer kan imidler-

tid ikke sættes til en højere Kursværdi end 70-75 %, hvilket vil reducere den reelle Værdi af Erstatningen med godt 1,5 Milliarder Kr.. Det vil sige, at den ansatte Jordværdi paa 8 Milliarder Kr. kun erstattes med godt 4 Milliarder Kr. eller med ca. 50 %. En saadan Fremgangsmaade synes ikke et demokratisk Samfund værdig.

Selv om Afløsningssummen tænkes erlagt i Form af Obligationer, som amortiseres over en Aarrække, vil det naturligvis kræves, at der gennem Beskatningen eller paa anden Maade fremskaffes de nødvendige Beløb til Forrentningen og Amortisationen.

Flertallet anfører herom, at Afviklingen af Afløsningssummen forudsættes gennemført paa en saadan Maade, »at den produktive Virksomhed i Samfundet og den jævne Befolknings Indtægt og Forbrug ikke faar forøget Skattebyrde«.

Indenfor Flertallet har det været stærkt paa Tale at tilvejebringe Midlerne gennem en Eengangsskat paa Formuerne eller en Afgift af Formue. Der vil hertil kræves en aarlig Afgift paa $1\frac{1}{2}$ % af Formuen paa Gennemførelsestidspunktet eller en Eengangsskat, som konfiskerer V3 af Formuerne.

Et saa voldsomt Indgreb i Ejendomsretten synes dog ganske utænkeligt i vort Samfund. Det vil faa helt uoverskuelige Konsekvenser for hele Samfundet, derunder ogsaa for »den produktive Virksomhed«, som Flertallet aabenbart mener foregaar alle andre Steder end hos Jordejerne og Formuebesiddere.

Ved Flertallets Bedømmelse af Forslagets skattemæssige Virkninger har man ganske undladt at tage Tilvejebringelsen af Afløsningssummen i Betragtning. Hvis der skal ydes Ejendomsbesidderne fuldstændig Erstatning for ethvert Tab som Følge af det foreslaaede Indgreb i Ejendomsretten, vil der ikke blive Skattelettelser af Betydning paa andre Omraader.

Ifølge Flertallets Forslag vil der ikke blive ydet fuld Erstatning, og undlader man dette, er det naturligvis ikke svært at fremskaffe Fordele til andre Befolkningsgrupper end Ejendomsbesidderne. Det vil nemlig altid blive Følgen af, at det offentlige konfiskerer

Formuegoder hos en Del af Befolkningen og lader Frugterne heraf tilflyde andre.

REALKREDITTENS STILLING.

Det anføres bl. a. i Flertallets Betænkning, at »Indførelsen af fuld Grundskyld vil have Virkninger af samme Art som Indsættelsen af en Prioritet foran de allerede eksisterende. Indførelsen af fuld Grundskyld vil saaledes forskubbe de eksisterende Prioriteter i deres Placering.«

Det er altsaa en ny Prioritet, man sætter ind sammen med de mange andre Fortrinsprioriteter, der er sat ind gennem de senere Aar.

Disse Fortrinsprioriteter har efterhaanden taget et meget stort Omfang og har foraarsaget, at Realkrediten har været nødsaget til at vise en vis Forsigtighed med Laangivning. - Indsætter man nu yderligere en 1. Prioritet i Form af Jordrente til Staten, falder hele Grundlaget for Realkreditens Virksomhed bort.

Men selv om de nuværende Fortrinsprioriteter, Grundforbedringslaan, Høstpantebreve, Landvindingslaan o. s. v., paavirker Laangivningen, er den værste Fortrinsprioritet, vi nu har, dog Ejendomsbeskatningen, der er steget i en uhyggelig Grad i de senere Aar.

For Landbrugets Vedkommende var den samlede Ejendomsbeskatning saaledes i 1938/39 70 Mill. Kr., medens den i 1953/54 var steget til 254 Mill. Kr. Dette vil sige en Stigning paa 164 Mill. Kr. i Løbet af 15 Aar. Paa disse 15 Aar har det offentlige saaledes indsat en Fortrinsprioritet, som svarer til 3V2 Milliard Kr., og forhøj er man nu yderligere Ejendomsbeskatningen med 4 % af Jordværdien, vil dette antagelig betyde en yderligere Forhøjelse for Landbrugsejendomme med ca. 160 Mill. Kr. svarende til en Prioritet paa yderligere 3-4 Milliarder Kroner.

Det er selvsagt, at en saadan ny Prioritet vil komme til at betyde en meget stor forøget Byrde, særlig for Landbruget, og for

Landbrugets Financiering vil det skabe store Vanskeligheder.

Til et Landbrug hører nemlig ubetinget baade Jord og Bygninger, og naar man vil gøre Jorden værdiløs ved Beskatning, er der kun Bygningerne samt eventuelt Besætning og Inventar at belaaene. For Besætning og Inventarets Vedkommende kræves der nu fra mange Sider, at dette skal belaaes særskilt og saaledes holdes uden for Belaaingen i Kreditforeningerne. Dermed vil Kreditforeningernes Sikkerhed yderligere begrænses.

Naar dertil kommer, at Beskatningen af Jorden meget let bliver større end Forrentningsevnen, vil Belaaingen af Bygningerne ikke komme til at yde nogen større Sikkerhed.

Det Grundlag, f. Eks. Kreditforeningerne har haft ved Belaaing af Landejendomme gennem deres godt 100-aarige Virksomhed, har hidtil været den samlede Ejendom, Jord, Bygninger, Besætning og Inventar, og i Kraft heraf har Kreditforeningerne, Hypotekforeningerne og Sparekasser m. v. været i Stand til ikke alene at yde deres store Bidrag til Fremgang for Landbruget, men derigennem ogsaa ydet sit store Bidrag til Højnelse af hele Befolkningens Levestandard. Samtidig har Realkrediten ogsaa været i Stand til at financiere Byggevirksomhed paa en bedre Maade end ret mange andre Steder.

Gennemførelsen af fuld Grundskyld vil derfor komme til at faa skæbnsvangre Følger specielt for Financieringen af Landbruget. Jord og Bygninger er en Helhed, som i værdimæssig Henseende ikke lader sig adskille. Naar det offentlige ud fra ganske vilkaarlige Vurderinger forlods beslaglægger en væsentlig Del af Ejendommens Afkastning under Betegnelse af Jordrente og Grundskatter, vil Pantesikkerheden i Bygningerne, selv om de har været nok saa kostbare at opføre, være af meget tvivlsom Værdi, naar de skal belaaes særskilt. Realkrediten kommer derfor til at disponere efter, at Jordrente og Grundskatter tilsammen vil udgøre et stadigt stigende Beløb, det vil sige, at baade den store Beskatning og enhver Konjunktur-

nedgang for Landbruget vil medføre Fald i Bygningsværdien, saa Bygninger under daarligere Konjunkturer helt kan miste deres Værdi.

Paastanden om, at Jordværdien vil blive nedsat, naar Rentabiliteten svigter, bliver man som tidligere nævnt nødt til at tage med et stort Forbehold. Der vil gaa lang Tid, før en ny Vurdering bliver foretaget og endnu længere, før den kommer til at virke nedsettende paa Skattebyrden, og det vil blive fuldstændig afhængigt af Vurderingsmyndighedernes Forgødtbefindende, om der vil blive foretaget en saa stor Nedsættelse af Jordrenten som er nødvendig for at genskabe Rentabiliteten.

Den lille Nedsættelse, der fandt Sted i Vurderingen til Ejendomsskyld og Grundskyld i 1930'erne, da Landbruget var ude i den store Krise, var ganske uden Betydning, og Resultatet var dengang, at Landbruget, selv om der ikke var en eneste Øre til Forrentning af Ejendommen, maatte betale meget store Ejendomsskatter.

Gennemfører man derfor nu fuld Grundskyld, vil Financier ingen af Landbrugets Bygninger i Fremtiden antagelig i overvejende Grad blive en Bankforretning paa Bankvilkkaar med høj Rente, kort Løbetid og særlig Sikkerhed, da den Sikkerhed, som er nødvendig for Kreditforeningernes Belæning, ikke længere vil være til Stede.

Men ogsaa for andre Ejendomme - og i særlig Grad for ubebyggede Ejendomme - erkender man i Betænkningen, at fuld Jordrente kan faa alvorlige Følger. Man tilføjer dog trøstende, at Ejeren af en saadan Jordlod »ved at opgive Ejendommen kan frigøre sig for sine Forpligtelser« til at svare Jordrente.

Bedre kan Virkningen af en saadan Beskatning vel næppe illustreres, og der vil derfor være al Anledning til at henlede Opmærksomheden paa denne Bemærkning.

Naar Gennemførelsen af fuld Grundskyld kan faa saa alvorlige Følger for Financieringen selv for 1. Prioriteterne, er det klart, at den bliver meget farligere for efterfølgende Prioriteter, og de Forklaringer, der gives i

Betænkningen, og som formentlig skal virke beroligende, kan ikke anerkendes. Man henviser til de stigende Ejendomspriser, stigende Rentabilitet o. s. v., men føjer dog hertil den interessante Bemærkning, at »Forholdet mellem Ejendomsprisen og Forrentningsevnen peger imidlertid hen paa, at man i Almindelighed regner med, at de nuværende gode Konjunkturer for Landbruget ikke vil holde ud i Fremtiden.«

Selv om man i Betænkningen vil berolige saavel Prioritetshavere som Ejeren af Jorden, er man dog ikke blind for, at saavel Financieringen som Rentabiliteten kan komme i Fare.

Det anføres saaledes i Betænkningen:

»Det maa antages, at Panthavere i ubebyggede Arealer vil være udsat for Tab, med mindre der er tilstrækkelig personlig Sikkerhed.«

»Skulde der komme en større Nedgang (i Landbrugets Konjunkturer) end Ejendomspriserne forudsætter, vil Vanskelighederne kunne melde sig for de Ejere, for hvem Jordrenteafgiftens Gennemførelse medfører Indtægtstab af større Betydning og dermed ogsaa for Forrentningen af yderligere staaende Prioriteter i Ejendommen.«

For Udlejningsejendomme og Forretningsejendomme med høj Grundværdi, vil Ejeren vanskeligt kunne bære Jordrenteafgiften, og »de yderste Prioriteter vil komme i Fare.«

Det anføres ogsaa, at Jordrenteafgiften kan medføre Risiko for Panthaverne og faa Betydning for selve Laanets Sikkerhed, saaledes, »at det ikke vil kunne lønne sig for Panthaverne at overtage Pantet«.

Endvidere, at »den Del af Behæftelsen, der efter dens Stiling i Prioritetsrækken ved Gennemførelsen af Jordrenteafgiften rykker nær op imod eller ud over Ejendommens Handelsværdi med Fradrag af den jordrentepflichtige Grundværdi, vil - baade i Tilfælde af at Pantet bliver nødlidende m. H. t. Betaling af Renter og Afdrag og i Tilfælde af Ejerskifte - faa forøget Risiko for Kapitaltab. Ogsaa de foranstaaende Prioriteter vil faa deres Sikkerhed forrykket.«

Det anføres endvidere, at for Ejendomme

handlet efter 1943 findes en Del Ejendomme saa stærkt behæftet, at Ejendommens Værdi ud over Jordrenten »ikke kan give fuld Dækning for Prioriteterne«.

»Hvor saadanne Ejendomme (københavnske) er stærkt behæftede, vil der altsaa, selv om Lejeforhøjelse tillades, kunne foreligge Tilfælde, hvor ikke alene Ejeren maa regne med et Formuetab, men ogsaa de yderste Prioriteter kan være truede.«

Der er her nævnt forskellige Bemærkninger i Betænkningen, som viser, at man er klar over, at Gennemførelsen af fuld Grundskyld er en Fortrinsprioritet, som kan faa stor Betydning for Sikkerheden for de nu indestaaende Laan og vanskeliggøre Belaaningen i Fremtiden. Og de beroligende Bemærkninger, der tilføjes, kan man ikke fra Realkreditens Side bygge Financieringen paa.

Overfor de rejste Spørgsmaal vedrørende Kreditforeningernes Stiling efter fuld Grundskylds Gennemførelse maa det bestemt fremhæves, at naar Grundværdien gaar ud af Pantet, er der sket en saa stærk Forøgelse af Risikoen, at det i høj Grad vil paavirke Kreditforeningernes Vurdering af Sikkerheden. Flertallet gør sig i det hele taget skyldig i en fuldkommen Fejlbedømmelse af den Virkning, som fuld Grundskyld vil faa over for Kreditforeningslaanene. Og selv om man tager det solidariske Ansvar til Indtægt, vil dette absolut ikke kunne opretholde Tilliden til Landkreditforenings-Obligationerne, og Følgen bliver dyre og vanskelige Laaneforhold for Landbruget.

Det anføres, at Kreditforeningernes Laan er smaa, men samtidig erkender man, at naar Jordværdien udgaar af Pantsætningen, kommer Kreditforeningernes Laan op over den af Rigsdagen fastsatte 60 % højeste Grænse for Laan i Kreditforeninger. Da disse Beregninger imidlertid er baseret paa Belaaningen 1945-50, og Kreditforeningernes Belaaning - foranlediget ved de stærkt stigende Ejendomspriser — er steget *meget* stærkt siden den Tid, vil Overskridelsen af Kreditforeningernes Belaaningsgrænse være

meget større end de i Betænkningen anførte Eksempler.

Man maa derfor være forberedt paa, at Jordrenteafgiften vil medføre en saa stærk Begrænsning af Sikkerheden for de Laan, der er ydet efter den forhøjede Laaneudmåling, og at dette vil faa Indflydelse paa Obligationskøbernes Vurdering af Kreditforeningsobligationerne, navnlig for Landkreditforeningernes.

Man regner imidlertid med i Betænkningen, at Stigningen i Ejendomspriserne siden 1950 har givet yderligere Sikkerhed for Behæftelserne, men tilføjer dog, at »om denne Stigning er af varig Karakter, kan være tvivlsomt«, og heri har man saa inderlig Ret.

Man søger ogsaa i Betænkningen at berolige med, at hvis Forrentningsevnen svigter, vil dette kunne imødegaaes ved en å jour-Føring af Grundværdien, og at det saaledes bliver Staten, der gennem Jordrenteafgiften maa tage den Risiko, der knytter sig til en Nedgang i Grundværdien. Der skulde saaledes være større Sikkerhed for Laangiverne, og der skulde kunne gives større Laan.

Dette er jo en fuldkommen Misforstaaelse. Man kan absolut ikke berolige hverken Laangiver eller Laantager ved saadanne Paastande. Og Vurderingerne af Jorden er som tidligere nævnt ganske utilfredsstillende, uensartede og uegnede til at foretage en saadan Beskatning paa.

Gennemførelsen af en saadan Skattereform, som der her er Tale om, vil ubetinget svække Laangivernes Tillid, og man maa gøre sig klart, at en generel Forringelse af Sikkerheden vil føre til en lavere Belaaning, en lavere Vurdering af Kreditforeningsobligationer og til lavere Kurser.

Men i det hele taget vil Gennemførelsen af fuld Grundskyld medføre en helt anden Financiering af Ejendommene, saaledes at det ikke bliver Kreditforeningerne, der fremtidig kommer til at foretage Financieringen af Landbruget.

De her fremførte Bemærkninger er baseret paa Indførelse af fuld Grundskyld, der gør Jorden værdiløs, hvilket jo er Hensigten med Flertallets Forslag. Og man ma gøre sig

klart, at ethvert Skridt i denne Retning vil virke henimod de her anførte Resultater. Dermed forringes Realkreditens Stilling og Mulighederne for en tilfredsstillende Financiering af Landbruget.

RESUMÉ.

I Tilknytning til de forannævnte Betragtninger og Eksempler ønsker Mindretallet paa ny at understrege, at Forholdene ikke tillader nogen fuldstændig Gennemgang af de i Flertalsbetænkningen fremførte Synspunkter og Undersøgelser. Det anførte anser man imidlertid som tilstrækkelig Dokumentation for, at Flertallets Indstilling bygger paa ufuldstændige Undersøgelser og ensidige Synspunkter, og at de heraf dragne Konklusioner paa afgørende Punkter er forkerte.

Mindretallet tager derfor bestemt Afstand fra Betænkningen og Indstillingen og endvidere fra Forslaget, bl. a. af følgende Grunde:

1. Det vil medføre en stor Uretfærdighed over for en stor Del af Grundejerne, specielt Ejerne af Landbrugsjord og af Grunde med Smaavillaer.
2. Det medfører en faktisk Konfiskation af Ejendomsretten til Jorden som fratages de nuværende Ejere og overføres til Staten.
3. Vurderingen af Jorden er et aldeles utilstrækkeligt Grundlag til disse vidtgaaende Foranstaltninger, som tager Sigte paa at gøre Jorden helt værdiløs.
4. Vurderinger efter de nugældende Principper er uanvendelige som Grundlag for den fremtidige Paaligning af Byrderne paa Jorden.
5. Det bliver fremtidig Vurderingsmyndighederne, som vilkaarligt vil kunne bestemme over Ejendomsbesiddernes hele økonomiske Stilling.
6. Den foreslaaede Omlægning af Beskatningen fra Bygningerne til Jorden medfører urimelige Virkninger, som ensidigt retter sig imod Ejere af Ejen-

domme med en forholdsvis høj Grundværdi.

7. Det kan ikke erkendes, at det, Flertallet forstaar ved Grundværdier, er Samfundets Ejendom og med Rette kan indtages af Staten.
 8. Vilkaarene for Financiering af Landbruget vil blive totalt ændrede og stærkt forringede.
 9. Staten vil derfor ikke alene reelt komme til at eje Jorden, men vil ogsaa komme til at overtage Financieringen af Landbruget, dersom Sammenbrud paa dette Omraade skal undgaas. En saadan Udvikling anses for meget uheldig.
 10. Den Erstatning, der tænkes ydet, er i nogle Tilfælde, hvor Ejendommene har en lille Grundværdi og store Bygninger, ikke paakrævet, da Ejerne vil faa en Fordel af det samlede Forslag, medens den er ganske utilstrækkelig til Dækning af de fleste Ejendomsbesidderes Tab, og dette gælder f. Eks. samtlige Landbrugere.
 11. Udnyttelsen af Jorden vil blive hæmmet, og Vilkaarene for Ejendomsoverdragelser ubestemmelige.
 12. Det er tvivlsomt, om Ejerskifte under de givne Forhold overhovedet kan gennemføres i tilstrækkeligt Omfang uden det offentliges direkte Indgreb.
 13. De utilstrækkelige Regler om Fradrag i Grundværdien for Forbedringer medfører Konfiskation af Udbyttet af Arbejds- og Kapitalindsats.
 14. Den foreslaaede Jordrente vil virke som en ekstra Ejendomsskat oven paa alle de nuværende Ejendomsskatter, og som i Sognekommunerne allerede er vokset ud over alle rimelige Grænser.
 15. Den store Beskatning af fast Ejendom betyder for Landbruget en Vanskeliggørelse af Produktionen, en Forringelse af vor Konkurrenceevne og Eksportmuligheder og vil derfor være til Skade ikke alene for Landbruget, men for hele Samfundet.
- Landbrugets Eksport udgjorde for Aaret 1953 et Beløb paa 4.247 Mill.

Kr., medens Importen kun beløb sig til 648 Mill. Kr. Landbrugets Nettoeksport udgjorde saaledes 3.599 Mill. Kr. Hvad dette betyder for hele Landets Økonomi kan vanskeligt overvurderes. Samtidig forsyner Landbruget Befolkningen med de bedste og billigste Fødemidler i Verden.

16. Overalt uden for Danmarks Grænser gennemføres Foranstaltninger til Støtte for en øget og mere konkurrencedygtig Landbrugsproduktion, bl. a. gennem Reduktion af Ejendomsbeskatningen. Det kan ikke undgaas at faa katastrofale Følger for det danske Landbrugs Produktion og dermed for Eksporten og for Danmarks Forsyning med Fødemidler, dersom Landbruget: nu skal paalægges yderligere Særbyrder gennem Jordbeskatningen.
17. Mindretallet maa bestemt bestride Paastanden om, at Gennemførelse af fuld Grundskyld vil være til Gavn for det mindre Landbrug og ligeledes Paastanden om, at det vil blive lettere for de Unge at overtage Ejendommene. Forøgelsen af Landbrugets Byrder og Svækkelsen af Realkreditsystemet vil skade hele Landbruget og vanskeliggøre Ejendomsoverdragelserne.
18. Mindretallet anerkender ikke, at Jorden er Samfundets Ejendom. Samfundet er i denne Forbindelse Staten, og med hvilken Ret vil Staten kunne konfiskere Jorden fra den, der paa lovlig Vis har købt og betalt den? Erkender man Statens Ret til at gøre Jorden værdiløs gennem Konfiskation, kan man med lige saa stor Ret konfiskere en hvilken som helst anden Formuegenstand.
19. Mindretallet anser det for uretfærdigt, at enhver Stigning i Jordens Værdi vil blive beslaglagt, medens Konjunkturstigninger paa andre Omraader ikke vil blive det. Stivheden i hele Vurderings- og Skattesystemet vil bevirke, at Ejerne i Realiteten maa bære den væsentligste Risiko for Fald i saavel Jord-

som Bygningsværdier, medens det offentlige inddrager Stigningerne.

Endvidere ønsker Mindretallet at fastslaa, at de foretagne Undersøgelser viser, at de nuværende Grundværdiansættelser er behæftede med saa afgørende Fejl og Mangler, at de savner Berettigelse som eneste Grundlag for Ejendomsbeskatningen.

Mindretallet maa derfor bestemt tage Afstand fra ethvert Skridt i Retning mod en Omlægning af Ejendomsbeskatningen fra Bygningsskatter til Jordskatter.

Endelig anser Mindretallet hele den nuværende kommunale Ejendomsbeskatning for at være af en ganske urimelig og vilkaarlig Karakter, idet Skattebyrden for det første er urimelig høj og tillige varierer umaadeligt fra Kommune til Kommune og fastsættes helt uafhængigt af Ejendomsværdierne.

Mindretallet anser det derfor for absolut paakrævet, at der sker en Ændring i den nuværende Lovgivning, hvorved Skatterne paa fast Ejendom i Landkommunerne nedsættes meget betydeligt, og at der for samtlige Kommuner fastsættes en Begrænsning af Skattepromillerne for saavel Ejendomsskyld som Grundskyld til Kommunerne.

BILAG TIL AKSEL JENSENS BETÆNKNING.

1. Ejendomsbeskatningen i Dalum Kommune ved Odense, som den var i 1952/53, og som den vilde have været samme Aar, saafremt hele Ejendomsbeskatningen skulde være lagt paa den ansatte Jordværdi alene.
2. Eksempler paa Virkningen af en saadan Skatteomlægning for nogle forskellige Ejendomme i Dalum Kommune.
3. Samme Beregning for Gørlev-Bakkenrup Kommune paa Sjælland som for Dalum Kommune (Bilag 1).
4. Eksempler paa Virkningen af en saadan Skatteomlægning for nogle forskellige Ejendomme i Gørlev-Bakkenrup Kommune.

5. Samme Beregning for Københavns Kommune som for Dalum Kommune (Bilag 1).
6. Eksempler paa Virkningen af en saadan Skatteomlægning for nogle forskellige Ejendomme i København.
7. Beregning for Gørlev-Bakkendrup Kommune over, hvorledes en Ændring af Ligningen paavirker de samlede kommunale Skatter for forskellige Skatteydere, forudsat at Ejendomsskatterne alene paalignes Grundværdien.
8. Samme Beregning for Dalum Kommune som i Bilag 7.
9. Samme Beregning for Aarhus Kommune som i Bilag 7.
10. Oversigt over den samlede Indkomst- og Ejendomsbeskatning i Aarene 1938/39 - 1953/54.
11. Beregning over Virkningen af Omlægning af Ejendomsskatterne i Dalum Kommune i Forbindelse med en Ændring af det kommunale Ligningsforhold og med Paalægning af Jordrenteafgift til Staten.
12. Samme Beregning for Gørlev-Bakken- drup Kommune som i Bilag 11.
13. Samme Beregning for Københavns Kommune som i Bilag 11.

Bilag 1.
Dalum Kommune i Odense Amtsrådskreds.

Ejendomsbeskatningen som den var i 1952/53 og som den vilde være blevet samme Aar, saafremt Ejendomsskatterne var udskrevet alene paa Grundværdien.

Skattepligtig Grundværdi Kr. 12.783.000

Skattepligtig Ejendomsskyldværdi:

Til Staten og Udligningsfonden Kr. 15.187.000

– Amtsfonden – 19.399.000

– Sognekommunen – 14.521.000

Ejendomsskatten til Sognekommunen udskrives med 30 % af samtlige Skatter.

	Grundskyldpromille:	Ejendomsskyldpromille:
Til Sognekommunen	20,00	15,00
– Amtsfonden	16,01	9,63
– Staten og Udligningsfonden	6,00	4,50
	Ialt ... 42,01 ‰	Ialt ... 29,13 ‰

Det i 1952/53 udskrevne Skattebeløb andrager:

Til Sognekommunen:

Af Grundskyld Kr. 256.000

– Ejendomsskyld – 218.000 ialt Kr. 474.000 = 37,08 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Til Amtsfonden:

Af Grundskyld Kr. 204.000

– Ejendomsskyld – 186.000 ialt Kr. 390.000 = 30,50 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Til Staten og Udligningsfonden:

Af Grundskyld Kr. 76.000

– Ejendomsskyld – 68.000 ialt Kr. 144.000 = 11,27 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Ialt udskrevet Ejendomsskat Kr. 1.008.000 = 78,85 ‰, naar det udskrevne Skattebeløb lignes paa Grundværdien alene.

Den skattepligtige Grundværdi er siden Ejendomsskyldvurderingen i 1945 steget med 70,33 % og fra 1936 til 1950 er Stigningen 191,92 %. Saafremt det i 1952/53 udskrevne Skattebeløb var udskrevet efter Grundværdien fra 1945, vilde Grundskyldpromillen i

H. t. foranstaaende Udregning være blevet $78,85 ‰ + 70,33 ‰ = 149,18 ‰$. Efter Grundværdien 1936: $78,85 ‰ + 191,92 ‰ = 270,77 ‰$ (Grundværdien i 1945 var $7.505.000 \times 149,18 ‰ = 1.109.000$ Kr.).

Bilag 2. Dalum Kommune.

Eksempler paa Virkningen for nogle forskellige Ejendomme i Dalum Kommune, saafremt Ejendomsbeskatningen paalignes Grundvaerdien alene.

I 1952/53 udskrev Kommunen 30 % af samtlige Skatter paa fast Ejendom. Grundskyldpromillen var folgende: Til Sognekommunen 20,00, til Amtsfonden 16,01, til Staten og Udligningsfonden 6,00, ialt 42.01 ‰ i Grundskyld.

Ejendomsskyldpromillerne var henholdvis 15,00, 9,63, 4,50 eller ialt 29,13 ‰.

Overfører man denne Ejendomsskyldbeskatning til Grundskyld, faar vi en samlet Ejendomsbeskatning paa 78,85 ‰ paa Jorden alene.

Undersøger man saa nogle Ejendomme i Kommunen, vil Resultatet blive folgende:

En *Gaard* med 112.000 Kr. Ejendomsskyld og 70.400 Kr. Grundvaerdi = 69,6 % af Ejendomsskylden betalte i 1952/53 3-359,20 Kr. i Ejendomsskat. - Den vilde, saafremt Ejendomsbeskatningen skulde hvile paa Jorden alene, komme til at betale 5.551,04 Kr.

Dette giver en *Merbe skat ning paa 2.191,84 Kr.* eller 65,24 % mere.

En *Gaard* med 50.000 Kr. Ejendomsskyld og 34.800 Kr. Grundvaerdi (= 69,6% af Ejendomsskylden) betalte i 1952/53 1.461,95 Kr. - Den vilde komme til at betale 2.742,98.

Altsaa en *Merudgift paa 1.281,03 Kr.* eller 87,62 % mere.

Et *Husmandssted* med Ejendomsskyld 18.000 Kr. og Grundvaerdi 8.600 Kr. = 47,78 % af Ejendomsskyld-

den betalte 361,29 Kr. - Den vilde komme til at betale 678,11 Kr.

Altsaa en *Merudgift paa 316,82 Kr.* eller ca. 87,69 % mere.

En *Fabrik* med Ejendomsskyld 8.100.000 Kr. og Grundvaerdi 268.800 Kr. = 3,32 % af Ejendomsskylden, betalte 236.145,92 Kr. - Den vilde komme til at betale 21.194,88 Kr.

Altsaa en *Nedsaettelse med 214.931,04 Kr.* eller 91,02% mindre.

En *Forretningsejendom* med Ejendomsskyld 190.000 Kr. og Grundvaerdi 11.400 Kr. = ca. 6 % af Ejendomsskylden, betalte 5.045,69 Kr. - Den vilde komme til at betale 898,89 Kr.

Altsaa en *Nedsaettelse paa 4.146,80 Kr.* — 82,18 % mindre.

En *Villa*. Ejendomsskyld 70.000 Kr., Grundvaerdi 10.900 Kr. = 15,57 % af Ejendomsskylden. Betalte 1.444,50 Kr. og vilde komme til at betale 859,47 Kr.

Altsaa en *Nedsaettelse paa 585,03 Kr.* = 40,5 % mindre.

Villa. Ejendomsskyld 31.500 Kr., Grundskyld 5.400 Kr. = 17 % af Ejendomsskylden.

Betalte 375,20 Kr. og vilde komme til at betale 425,79 Kr.

Altsaa en *Forhojelse med 50,59 Kr.* eller 13,49 % mere.

Bilag 3.

Gørlev = Bakkendrup Kommune i Holbæk Amt.

Ejendomsbeskatningen som den var i 1952/53 og som den vilde være blevet samme Aar, saafremt Ejendomsskatterne var udskrevet alene på Grundværdien.

Skattepligtig Grundværdi Kr. 5.291.000

Skattepligtig Ejendomsskyldværdi:

Til Staten og Udligningsfonden Kr. 5.485.000
 – Amtsfonden – 5.069.000
 – Sognekommunen – 7.766.000

Ejendomsskatten til Sognekommunen udskrives med 40 % af samtlige skatter:

	Grundskyldpromille:	Ejendomsskyldpromille:
Til Sognekommunen	18,00	13,50
– Amtsfonden	19,35	11,63
– Staten og Udligningsfonden	6,00	4,50
	Ialt ... 43,35 ‰	Ialt ... 29,63 ‰

Det i 1952/53 udskrevne Skattebeløb andrager:

Til Sognekommunen:

Af Grundskyld Kr. 95.000
 – Ejendomsskyld – 105.000 ialt Kr. 200.000 = 37,80 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Til Amtsfonden:

Af Grundskyld Kr. 103.000
 – Ejendomsskyld – 59.000 ialt Kr. 162.000 = 30,62 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Til Staten og Udligningsfonden:

Af Grundskyld Kr. 32.000
 – Ejendomsskyld – 25.000 ialt Kr. 57.000 = 10,77 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Ialt udskrevet Ejendomsskat 1952/53 Kr. 419.000 = 79,19 ‰, naar de udskrevne Skattebeløb lignes paa Grundværdien.

Den skattepligtige Grundværdi er siden Ejendoms-skyldvurderingen i 1945 steget med 34,09 % og fra 1936 til 1950 er Stigningen 71,84 %.

Saaframt det i 1952/53 udskrevne Skattebeløb var udskrevet efter Grundværdien fra 1945, vilde Grund-skyldpromillen i H. t. foranstaaende Udregning være

blevet $79,19 \text{ ‰} + 34,09 \text{ ‰} = 106,19 \text{ ‰}$.

Efter Grundværdien i 1936 = $79,19 \text{ ‰} + 71,84 \text{ ‰} = 136,08 \text{ ‰}$.

(Grundværdien i 1945 var Kr. 3.946.000 × $106,19 \text{ ‰} = \text{Kr. } 419.000$).

Bilag 4. Gørlev = Bakkendrup Kommune.

Eksempler paa Virkningen for nogle forskellige Ejendomme i Gørlev-Bakkendrup Kommune, saafremt Ejendomsbeskatningen paalignes Grundværdien alene.

I 1952/53 udkrev Kommunen 40 % af samtlige Skatter paa fast Ejendom. Grundskyldpromillen var følgende: Til Sognekommunen 18,00, til Amtsfonden 19,35, til Staten og Udligningsfonden 6,00, ialt 43,35 ‰ i Grundskyld.

Ejendomsskyldpromillerne var henholdsvis 13,50, 11,63, 4,50 eller ialt 29,63 %.

Overføres hele Beskatningen til Grundskyldbekskatning, faar vi en samlet Ejendomsbeskatning paa 79,19 ‰ paa Jorden alene.

Resultatet heraf vil blive:

En Gaard med 100.000 Kr. Ejendomsskyld og 72.000 Kr. Grundværdi = 72 % af Ejendomsskylden, betalte i 1952/53 3-382,56 Kr. i Ejendomsskat. - Den vilde, saafremt hele Ejendomsbeskatningen skulde hvile paa Jorden alene, komme til at betale 5.701,68 Kr.

Dette giver en *Merbeskatning paa 2.319,12 Kr.* eller en *Forhøjelse* med 68,6 %.

En Gaard med 51.000 Kr. Ejendomsskyld og 30.200 Kr. Grundværdi = 59,22 % af Ejendomsskylden, betalte 1.441,47 Kr. - Den vilde komme til at betale 2.391,54 Kr.

Altsaa en *Merudgift paa 950,07 Kr.* = 66 %'s *Forhøjelse*.

Et Husmandssted med 22.000 Kr. Ejendomsskyld og Grundværdi 10.100 Kr. = 45,9 % af Ejendomsskylden, betalte 449,96 Kr. - Den vilde komme til at betale 799,82 Kr.

Altsaa en *Merudgift paa 349,86 Kr.* = 77,7 %'s *Forhøjelse*.

En Fabrik med 3.500.000 Kr. Ejendomsskyld og 147.200 Kr. Grundskyld = 4,2 % af Ejendomsskylden, betalte 102.424,92 Kr. - Den vilde komme til at betale 11.656,77 Kr.

Altsaa en mindre *Udgift paa 90.768,15 Kr.* = 88,6 %'s *Nedsættelse*.

Andelsmejeri. Ejendomsskyld 200.000 Kr. - Grundværdi 11.800 Kr. = 5,9% af Ejendomsskylden.

Betalte 5.449,58 Kr. - Det vilde komme til at betale 934,44 Kr.

Altsaa en *Nedsættelse paa 4.515,14 Kr.* eller 82,85 % mindre.

En Villa med 60.000 Kr. Ejendomsskyld og 7.800 Kr. Grundskyld = 13 % af Ejendomsskylden, betalte 1.411,91 Kr. - Den vilde komme til at betale 617,68 Kr.

Altsaa en *mindre Udgift paa 794,23 Kr.* = 56,25 %'s *Nedsættelse*.

En Villa. Ejendomsskyld 20.000 Kr. - Grundværdi 4.800 Kr. = 24 % af Ejendomsskylden.

Betalte Kr. 264,78 og vilde komme til at betale 380,11 Kr.

Altsaa en *Forhøjelse paa 115,34 Kr.* eller 43,52 % mere.

Bilag 5:
Københavns Kommune.

Ejendomsbeskatningen som den var i 1952/53 og som den vilde være blevet samme Aar, saafremt Ejendomsskatterne var udskrevet alene paa Grundværdien.

Skattepligtig Grundværdi Kr. 1.374.940.000

Skattepligtig Ejendomsskyldværdi:

Til Staten og Udligningsfonden Kr. 2.749.030.000
– Kommunen – 2.763.174.000

Ejendomsskatten i Kommunen andrager ca. 10 % af samtlige Skatter.

	Grundskyldpromille:	Ejendomsskyldpromille:
Til Kommunen	7,50	5,63
– Staten og Udligningsfonden	6,00	4,50
	Ialt ... 13,50 ‰	Ialt ... 10,13 ‰

Det i 1952/53 udskrevne Skattebeløb andrager:

Til Kommunen:

Af Grundskyld Kr. 10.862.000
– Ejendomsskyld – 15.543.000 ialt Kr. 26.405.000 = 19,20 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Til Staten og Udligningsfonden:

Af Grundskyld Kr. 8.250.000
– Ejendomsskyld – 12.371.000 ialt Kr. 20.621.000 = 15,00 ‰ lignet paa Grundværdien alene.

Ialt udskrevne Ejendomsskatter Kr. 47.026.000 = 34,20 ‰, naar de udskrevne Skattebeløb lignedes paa Grundværdien alene.

Bilag 6. Københavns Kommune.

Eksempler paa Virkningen for nogle forskellige Ejendomme i Københavns Kommune, saafremt Ejendomsbeskatningen paalignes Grundværdien alene.

I 1952/53 udgjorde Ejendomsbeskatningen i København ca. 10 %. Grundskyldpromillen til Kommunen var 7,50 og til Udligningsfonden 6,000, ialt 13,50 ‰.

Ejendomsskyldpromillerne var henholdsvis 5,63 og 4,50, eller ialt 10,13 ‰.

Overfører man hele Beskatningen til Grundskyldbeskatningen, bliver Resultatet 3-4,20 ‰ paa Grundværdien alene.

Resultatet heraf vil blive:

B. T.-Centralen. Ejendomsskyld 1.300.000 Kr. - Grundværdi 1.000.000 Kr. = 77,0 % af Ejendomsskylden.

Betalte 1952/53 i Ejendomsskat 16.330 Kr. - Saafremt hele Ejendomsbeskatningen skulde hvile paa Jorden alene, vilde den komme til at betale 34.200 Kr.

Dette vilde blive en *Merbeskatning* paa 17.870 Kr., eller en Forhøjelse paa 109,4 %.

»*Paladshotellet*«. Ejendomsskyld 6.000.000 Kr. - Grundværdi 1.589.400 Kr. = 26,49 % af Ejendomsskylden.

Betalte 65.928,31 Kr. - Den vilde komme til at betale 54.357,48 Kr.

Altsaa en *mindre Udgift* paa 11.570,83 Kr. eller 17,55 % mindre.

»*Absalonsgaard*«. Ejendomsskyld 3.850.000 Kr. - Grundværdi 2.300.000 Kr. = 59,74 % af Ejendomsskylden.

Betalte 1952/53 som Ejendomsskat 46.529 Kr. - Ved Skat paa Jorden alene vilde den komme til at betale 78.660 Kr.

Altsaa 32.131 Kr. mere eller en *Forhøjelse* paa 69,06 %.

Ejendom paa Godthaabsvej. Ejendomsskyld 300.000 Kr. - Grundværdi 107.300 Kr. = 35,79 % af Ejendomsskylden.

Betalte 3-287,87 Kr. - Den vilde komme til at betale 3-669,66 Kr.

Altsaa en *Forhøjelse* paa 381,79 Kr. eller 11,61 %.
Ejendom paa Østerbro. Ejendomsskyld 350.000 Kr. - Grundværdi 41.400 Kr. = 11,83 % af Ejendomsskylden.

Betalte 3-472,29 Kr. - Den vilde komme til at betale 1.415,88 Kr.

Altsaa en *Nedsættelse* paa 2.036,41 Kr. eller 59,23 % mindre.

Villa i København. Ejendomsskyld 100.000 Kr. - Grundværdi 19-300 Kr. = 19,3 % af Ejendomsskylden.

Betalte 865,31 Kr. - Den vilde komme til at betale 660,06 Kr.

Altsaa en *Nedsættelse* paa 205,25 Kr. - 23,73 % mindre.

Villa i København. Ejendomsskyld 33-000 Kr. - Grundværdi 9-400 Kr. = 28,49 % af Ejendomsskylden.

Betalte 153,24 Kr. - Den vilde komme til at betale 321,48 Kr.

Altsaa en *Forhøjelse* paa 168,24 Kr. eller 110 % mere.

Bilag 7.
Gørlev-Bakkendrup Kommune.

Beregning over, hvorledes en Ændring af Ligningen paavirker de samlede kommunale Skatter for forskellige Skatteydere, forudsat at Ejendomsskatterne alene paalignes Grundværdien.

Skatteaar 1952/53.

Ligningsforholdet er 40 og tænkes ændret til 60.

Eksemplerne vedrører følgende:

	Ejendomsskyldværdi	Grundværdi	Indkomst
1. Gaardejer.....	51.000 Kr.	30.200 Kr.	10.000 Kr.
2. Husmand.....	22.000 -	10.100 -	6.000 -
3. Købmand.....	60.000 -	7.800 -	10.000 -
4. Arbejdsmand.....	20.000 -	4.800 -	5.000 -
5. Skatteyder uden fast Ejendom.....			10.000 -

Kommunale Skatter ialt.....	507.000 Kr.
Skattepligtig Indkomst ialt.....	6.638.000 -
Grundværdi ialt.....	5.291.000 -

I. Ligningsforhold 40:

Grundskyldpromille.....	38,00
Skatteprocent.....	4,6

II. Ligningsforhold 60:

Grundskyldpromille.....	57,00
Skatteprocent.....	3,1

	Ligningsforhold 40			Ligningsforhold 60			Ændring
	Indkomst Skat Kr.	Grundskyld Kr.	Ialt Kr.	Indkomst- skat Kr.	Grundskyld Kr.	Ialt Kr.	
Gaardejer.....	460	1.148	1.608	310	1.721	2.031	+ 423
Husmand.....	276	384	660	186	576	762	+ 102
Købmand.....	460	296	756	310	445	755	÷ 1
Arbejdsmand.....	230	182	412	155	274	429	+ 17
Skatteyder u. f. Ejd.	460		460	310	-	310	÷ 150

I en saadan Landkommune med en ikke alt for dominerende bymæssig Bebyggelse bliver Følgerne af et stigende Ligningsforhold en øget Skattebyrde for Landbruget, medens Lettelsen i Indkomstska-

i Byen fuldtud vil kunne opveje de øgede Ejendoms-skatter. Grundværdierne i Byen vil ikke blive trykket, hvilket derimod er Tilfældet for Landbrugsjordens Vedkommende.

Bilag 8.
Dalum Kommune.

Beregning over, hvorledes en Ændring af Ligningen paabviler de samlede kommunale Skatter for forskellige Skatteydere, forudsat at Ejendomsskatterne alene paalignes Grundværdien.

Skatteaar 1952/53.

Ligningsforholdet er 30 og tænkes ændret til 50.

Eksempler vedrørende Personer med følgende Ejendoms- og Indkomstforhold:

	Ejendomsskyldværdi	Grundværdi	Indkomst
1. Gaardejer	112.000 Kr.	70.400 Kr.	20.000 Kr.
2. -	50.000 -	34.800 -	12.000 -
3. Husmand	21.000 -	12.000 -	7.000 -
4. Købmand	190.000 -	11.400 -	12.000 -
5. Direktør	70.000 -	10.900 -	20.000 -
6. Arbejder	31.500 -	5.400 -	5.000 -
7. Direktør	-	-	20.000 -
8. Funktionær	-	-	12.000 -
Kommunens samlede Skatteudskrivning		1.650.000 Kr.	
- - Grundværdi		12.783.000 -	
- - Indkomstbeløb		22.745.000 -	

Ligningsforhold 30:

Ejendomsskat	474.000 Kr.	Grundskyldpromille	37,1
Indkomstskat	1.176.000 -	Skatteprocent	5,4

Ligningsforhold 50:

Ejendomsskat	825.000 Kr.	Grundskyldpromille	64,5
Indkomstskat	825.000 -	Skatteprocent	3,6

Der anvendes Ligningsskala, og det forudsættes, at alle Indkomstskattebeløb efter Ændringen af Ligningsforholdet nedsættes i samme Forhold eller med 30 %. Alle Eksemplerne vedrører gifte Skatteydere med 2 børn.

	Ligningsforhold 30			Ligningsforhold 50			Ændring i Skattebeløb Kr.
	Indkomst- skat Kr.	Ejnd. skat Kr.	Ialt Kr.	Indkomst- skat Kr.	Ejnd. Skat Kr.	Ialt Kr.	
1. Gaardejer	1.536	2.612	4.148	1.075	4.540	5.615	+ 1.467
2. -	744	1.291	1.235	521	2.245	2.766	+ 1.531
3. Husmand	300	445	745	210	774	984	+ 239
4. Købmand	744	423	1.167	521	735	1.256	+ 89
5. Direktør	1.536	404	1.940	1.075	703	1.778	÷ 162
6. Arbejder	126	200	326	88	348	436	+ 110
7. Direktør	1.536	-	1.536	1.075	-	1.075	÷ 461
8. Funktionær	744	-	744	521	-	521	÷ 223

For Forstadskommunen bliver Ændringen af Byrdefordelingen mere udtalt. Selv for et Husmandsbrug bliver der Tale om en betydelig Skatteforøgelse. Det er bemærkelsesværdigt, at Skatteforhøjelsen er større for den lille Bondegaard end for den store Gaard.

Endvidere skal Opmærksomheden henledes paa, at en Skatteyder med et mindre Beboelseshus og en beskedne Indkomst faar en følelig Forhøjelse af den samlede Skattebyrde, som stiger med 1/3.

Bilag 9. Aarhus Købstad.

Beregning over, hvorledes en Ændring af Ligningen paavirker de samlede kommunale Skatter for forskellige Skatteydere, forudsat at Ejendomsskatterne alene paaligne s Grundværdien.

Skatteaar 1952/53.

Ejendomsskatterne udgør nu 1% og tænkes forhøjet til at udgøre 20 %.

Eksempler vedrørende gifte Personer med 2 Børn og følgende Ejendoms- og Indkomstforhold:

	Ejendomsskyldværdi	Grundværdi	Indkomst
1. Fabrikant	200.000 Kr.	40.000 Kr.	20.000 Kr.
2. Direktør	70.000 -	15.000 -	20.000 -
3. Funktionær	40.000 -	10.000 -	12.000 -
4. Arbejder	25.000 -	8.500 -	7.000 -
5. Direktør	-	-	20.000 -
6. Funktionær	-	-	12.000 -
7. Arbejder	-	-	7.000 -

Kommunens samlede Skatteudskrivning 35,1 Mill. Kr.

Grundværdi 188,1 -

Indkomst 338,3 - -

Ligningsforhold 7:

Ejendomsskat 2,5 Mill. Kr. Grundskyldpromille 18,1

Indkomstskat 32,6 - - Skatteprocent 9,3

Ligningsforhold 20:

Ejendomsskat 7,0 Mill. Kr. Grundskyldpromille 50,8

Indkomstskat 28,1 - - Skatteprocent 8,3

Der anvendes Ligningsskala og alle Indkomstskattebeløb forudsættes nedsat i samme Forhold eller med 13,1 %.

Ligningsforhold 7

Ligningsforhold 20

	Ligningsforhold 7			Ligningsforhold 20			Ændring
	Indkomst- skat	Ejnd. skat	Ialt	Indkomst- skat	Ejnd. skat	Ialt	
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
1. Fabrikant	2.552	724	3-276	2.218	2.032	4.250	+ 974
2. Direktør	2.552	272	2.824	2.218	762	2.980	+ 156
3. Funktionær	1.314	181	1.495	1.142	508	1.650	+ 155
4. Arbejder	513	154	667	446	432	878	+ 211
5. Direktør	2.552		2.552	2.218	-	2.218	--334
6. Funktionær	1.314		1.314	1.142		1.314	--172
7. Arbejder	513		513	446		446	- 67

I den store Købstad vil en Fabrikant med Virksomhed i egen Ejendom faa en øget Skattebyrde af ret betydelig Omfang. Der bliver ogsaa højere Skatter til de øvrige Ejendomsbesiddere, som omfattes af Eksemplerne, men Stigningen bliver dog kun af af-

gørende Betydning for Skatteydere med beskedne Indkomster og eget Hus.

Skatteydere med betydelige Indtægter og uden fast Ejendom vil derimod faa en følelig Lettelse.

Bilag 10.
Oversigt over den samlede Indkomsts og Ejendomsbeskatning
i Aarene 1938/39--1953/54.

Skatteaar	Indkomstbeskatning			Ejendomsbeskatning			Forholdstal 1938/39 = 100	
	Indkomst Mill. Kr.	Skat Mill. Kr.	Skat i % af Indkomsten	Grund- værdi Mill. Kr.	Ejendoms- skat Mill. Kr.	Skat i % af Grundværdi	Indkomst- skat i % af Indkomsten	Ejend. skat i % af Gr.- værdi
<i>Hovedstaden:</i>								
1938/39	1.360	157,7	11,6	1.324	39,6	3,0	100	100
1943/44	1.753	323,4	18,4	1.363	50,2	3,7	159	123
1948/49	3.017	641,6	21,3	1.527	57,7	3,8	184	127
1953/54	3.556	804,2	22,6	1.886	72,8	3,9	195	130
<i>Provinsbyerne:</i>								
1938/39	841	99,9	11,9	787	18,5	2,4	100	100
1943/44	1.400	260,1	18,6	814	23,0	2,9	156	121
1948/49	2.378	478,5	20,1	953	29,0	3,0	169	125
1953/54	3.047	640,6	21,0	1.318	43,4	3,3	176	138
<i>Sognekommunerne:</i>								
1938/39	1.087	108,6	10,0	2.991	98,0	3,3	100	100
1943/44	2.085	268,5	12,9	3.021	139,1	4,6	129	139
1948/49	3.753	533,6	14,2	3.748	216,0	5,8	142	176
1953/54	5.057	802,4	15,9	5.090	347,2	6,8	159	206
<i>Hele Landet:</i>								
1938/39	3.288	366,2	11,1	5.102	156,2	3,1	100	100
1943/44	5.238	852,1	16,3	5.199	212,3	4,1	147	132
1948/49	9.148	1.653,6	18,1	6.228	302,8	4,9	163	158
1953/54	11.660	2.247,2	19,3	8.294	463,4	5,6	174	181

Bilag 11.
Dalum Kommune

Beregning af den samlede Virkning paa Ejendomsskatternes Størrelse i Skatteaaret 1952/53 i Dalum Kommune for nogle enkelte Ejendomme ved Gennemførelsen af følgende Ændringer i Ejendomsbeskatningen:

- | | |
|--|---|
| <p>1. Omlægning af Ejendomsskatterne, saaledes at samtlige Skattebeløb paalignes Jordværdien.</p> <p>2. Ændring af det kommunale Ligningsforhold fra 30-50, efter at den under 1. angivne Omlægning har fundet Sted.</p> <p>3. Paaligning af 4 % Jordrenteafgift til Staten.
Med Hensyn til Grundlaget for Beregningerne</p> | <p>henvises til Bilag 1 og 2 vedrørende Omlægning af Ejendomsskatterne og til Bilag 8 vedrørende Ændring af Ligningsforholdet.</p> <p>Efter Gennemførelsen af de nævnte Ændringer vil de <i>kommunale</i> Ejendomsskatter i Procent af Grundværdien udgøre 3,05 % til Amtet og 6,45 % til Sognekommunen, ialt 9,50 % og de <i>samlede</i> Ejendomsskatter bliver 14,63 % af Grundværdien.</p> |
|--|---|

	Større Gaard	Mindre Gaard	Hus- mands- brug	Fabrik	Forret- nings- ejendom	Større Villa	Mindre Villa
Ejendomsskyldværdi	112.000	50.000	18.000	8.100.000	190.000	70.000	31.500
Grundværdi	70.400	34.800	8.600	268.800	11.400	10.900	5.400
Nuværende Ejendomsskat	3.359	1.462	361	236.146	5.046	1.445	375
Forhøjelse ved Omlægning som anført under 1	2.192	1.281	317	-	-	-	50
Nedsættelse v. Omlægning som anført under 1	-	-	-	214.951	4.147	585	-
Forh. ved Ændring af Lignin- gen som anført under 2	1.928	954	236	7.366	312	299	148
4 % Jordrenteafgift	2.816	1.392	344	10.752	456	436	216
Samlet Ejendomsskat efter de anførte Ændringer	10.295	5.089	1.258	39.313	1.667	1.595	789
Forhøjelse ialt	6.936	3.627	897	-	-	150	414
Nedsættelse ialt	-	-	-	196.833	3.379	-	-
Forhøjelse i % af nuv. Skat ...	206	248	248	-	-	10	110
Nedsættelse i % af nuv. Skat ...	-	-	-	83	67	-	-

Bilag 12.
Gørlev = Bakkendrup Kommune.

Beregning af den samlede Virkning paa Ejendomsskatternes Størrelse i Skatteaaret 1952/53 i Gørlev-Bakkendrup Kommune for nogle enkelte Ejendomme ved Gennemførelsen af følgende Ændringer i Ejendomsbeskatningen:

- | | |
|--|---|
| <p>1. Omlægning af Ejendomsskatterne, saaledes at samtlige Skattebeløb paalignes Jordværdien.</p> <p>2. Ændring af det kommunale Ligningsforhold fra 40-60 efter at den under 1. angivne Omlægning har fundet Sted.</p> <p>3. Paaligning af 4 % Jordrenteafgift til Staten.
Med Hensyn til Grundlaget for Beregningerne hen-</p> | <p>vises til Bilag 3 og 4 vedrørende Omlægning af Ejendomsskatterne og til Bilag 7 vedrørende Ændring af Ligningsforholdet.</p> <p>Efter Gennemførelsen af de nævnte Ændringer vil de <i>kommunale</i> Ejendomsskatter i Procent af Grundværdien udgøre 3,06 % til Amtet og 5,70 % til Sognekommunen, ialt 8,76 %, og de <i>samlede</i> Ejendomsskatter bliver 13,84 % af Grundværdien.</p> |
|--|---|

	Større Gaard	Mindre Gaard	Hus- mands- brug	Fabrik	Andels- mejeri	Større Villa	Mindre Villa
Ejendomsskyldværdi	100.000	51.000	22.000	3.500.000	200.000	60.000	20.000
Grundværdi	72.000	30.200	10.100	147.200	11.800	7.800	4.800
Nuværende Ejendomsskat	3.383	1.441	450	102.425	5.450	1.412	265
Forhøjelse ved Omlægning som anført under 1	2.319	950	350	-	-	-	115
Nedsættelse v. Omlægning som anført under 1	-	-	-	90.768	4.515	794	-
Forh. ved Ændring af Lignin- gen som anført under 2	1.368	573	192	2.796	225	149	92
4 % Jordrenteafgift	2.880	1.208	404	5.888	472	312	192
Samlet Ejendomsskat efter de anførte Ændringer	9.950	4.172	1.396	20.341	1.632	1.079	664
Forhøjelse ialt	6.567	2.731	946	-	-	-	399
Nedsættelse ialt	-	-	-	82.084	3.818	333	-
Forhøjelse i % af nuv. Skat...	194	190	210	-	-	-	151
Nedsættelse i % af nuv. Skat...	-	-	-	80	70	24	-

Bilag 13.
Københavns Kommune.

Beregning af den samlede Virkning paa Ejendomsskatternes Størrelse i Skatteaaret 1952/53 i Københavns Kommune for nogle enkelte Ejendomme ved Gennemførelsen af følgende Ændringer i Ejendomsbeskatningen:

1. Omlægning af Ejendomsskatterne, saaledes at samtlige Skattebeløb paalignes Jordværdien.
 2. Ændring af det kommunale Ligningsforhold, saa Ejendomsskatterne udgør 20 % af samtlige Skatter efter at den under 1. angivne Omlægning har fundet Sted.
 3. Paaligning af 4 % Jordrenteafgift til Staten.
- Med Hensyn til Grundlaget for Beregningerne henvises til Bilag 5 og 6 vedrørende Omlægning af Ejendomsskatterne.
- Vedrørende Ligningsforholdet bemærkes, at de nuværende Ejendomsskatter udgør ca. 10 % af samtlige Skatter.
- Ifølge Bilag 5 svarer den samlede kommunale Ejendomsskat til 19,20 Promille af Grundværdien. Der regnes herefter med en Forhøjelse af Ligningsforholdet til 20, hvilket vil bevirke en Fordobling af de kommunale Ejendomsskatter, saaledes at de vil andrage 38,4 Promille af Grundværdierne.
- Efter Gennemførelsen af de nævnte Ændringer vil de *kommunale* Ejendomsskatter saaledes udgøre 3,84 % af Grundværdien, og de *samlede* Ejendomsskatter bliver 9,34 % af Grundværdien.

	Hotel	Forretnings- ejendom	Forretnings- ejendom	Større Villa	Mindre Villa
Ejendomsskyldværdi	6.000.000	1.300.000	350.000	100.000	33.000
Grundværdi	1.589.400	1.000.000	41.400	19.300	9.400
Nuværende Ejendomsskatter	65.928	16.330	3.472	865	153
Forhøjelse ved Omlægning som anført under 1	—	17.870	—	—	168
Nedsættelse ved Omlægning som anført under 1	11.571	—	2.056	205	—
Forhøjelse ved Ændring af Ligningen som anført under 2	30.516	19.200	795	369	180
4 % Jordrenteafgift	63.576	40.000	1.656	772	376
Samlet Ejendomsskat efter de anførte Ændringer	148.449	93.400	3.867	1.801	877
Forhøjelse ialt	82.521	77.070	395	936	724
Forh. i % af nuv. Ejendomsskatter...	125	472	11	108	473

5. Et mindretal, Alfred Jensen,

er tilhænger af fuld grundskyld, men kan ikke erklære sig indforstået med flertallets betænkning som helhed. Mange af de fremførte betragtninger kan tiltrædes, men der findes også en del synspunkter, som mindretallet ikke kan godkende, og desuden kan vurderingen af de foreslåede foranstaltningers virkninger ikke anses for holdbare.

Mindretallet anser det derfor nødvendigt at fremsætte en særudtalelse uden dog at gå ind på alle de enkeltheder i betænkning, forslag og bemærkningerne, der kunne give anledning til bemærkninger.

Allerførst skal det fremhæves, at kommunisterne principielt er tilhængere af, at jordrenten inddrages ved samfundets overtagelse af ejendomsretten til jorden.

Jordrenten er en ydelse til nogle monopolister og ikke i almindelighed et vederlag for et produkt af menneskeligt arbejde. Den kendtes ikke i ursamfundet og er først kommet ind i verden med privatejendomsretten til jord. Nu, hvor betimeligheden af jordrentens inddragning drøftes, er det på sin plads at erindre om, at privatejendomsretten fik et kolossalt opsving og udvikledes ved, at en del af menneskene af de besiddende blev tvunget til at yde gratis arbejde ved jorden som slaver eller trælle. Ved overgangen til feudaltiden, hvor tidligere slaver, trælle eller mange selvstændige bønder blev afgiftspligtige fæstere for de store jordejere, fæstnedes disse forhold. Senere i historien blev bønder fordevet fra hus og jord, landsbyens fællesjord (almindingerne) blev inddraget, og bønderne formentes adgang til at udnytte vandløbenes og skovenes rigdom, for at konger, fyrster og adel kunne øge deres rigdom og magt.

At trælle og slaver i slavesamfundet frembragte mere, end de selv forbrugte, er almindeligt anerkendt, og der er også enighed om, at bønderne i feudaltiden gennem natural- og tjenesteydelse leverede gratis arbejde til dem, de stod i fæsteforhold til. Disse ydelser var praktisk talt betingelsen for, at bønderne kunne få en jordlod at arbejde på. Monopolindehaveres overdragelse af retten

til disse ydelser, gratis arbejde, ved gave eller selg til andre, har intet ændret i disse forhold.

Da bøndergårde overgik til selveje, ændredes der heller intet heri. Arbejds- og naturalydelse afløstes vel af pengeydelse, men selve betalingen for adgangen til jorden blev ved med at bestå og er endog under kapitalismen blevet meget højere. Prisen for en jordlods overtagelse er kun et andet udtryk for rente; det er jordrente i kapitaliseret form. Når besidderne af grundejendom udnytter byers udvikling, anlæg af havne, jernbaner og veje eller lignende til at presse handelspriserne op i uhyre højder, så er det udtryk for, at de sikrer sig større jordrente. Der ses her bort fra forhøjelser, der er vederlag for eventuel forbedring af grundene.

Jordrenten har under forskellige former tjent og tjener stadigvæk som rigdomskilde for nogle monopolister, mens den på den anden side hviler som en tung byrde på samfundet, først og fremmest på landbruget. Den forøger landbrugets driftsomkostninger og er direkte prisfordyrende. Det medfører, at det arbejdende folk må betale større priser på de daglige livsfornødenheder. Jordrenten virker også hæmmende på erhvervslivets og industriens udvikling. Havde jordrenten ikke eksisteret, ville den industrielle udvikling være foregået i et hurtigere tempo.

Samfundets inddragning af jordrenten vil kunne medføre ændringer i de samfundsmæssige forhold. De indirekte og de direkte skatter kan lettes, landbrugets driftsudgifter sænkes, byggeomkostninger og huslejer reduceres, og industriens omkostningsniveau bringes ned. Virkningerne af sådanne foranstaltninger vil nok være meget vidtrækkende, men dog ikke betyde, som nogle optimister mener, at al social uretfærdighed og udbytning afskaffes. Selvom den private grundejendomsret ophæves, vil dog den private ejendomsret til alle andre produktionsmidler bestå. I det moderne samfund betyder den private ejendomsret til maskiner, bygninger, fabrikker, skibe, transportmidler og banker en større udbytning af det ene menneske ved det andet end selve jordmo-

nopolet. De mange tusinder landbruget, håndværk og anden selvstændig virksomhed gennem årene har skudt fra sig, er blevet skilt fra produktionsmidlerne og må som besiddelsesløse søge ind i de forskellige grene af kapitalismens produktions- og distributionsliv. For at frugtbar gøre deres arbejdskraft må de i forbindelse med produktionsmidlerne, men det kan kun ske ved ydelse af gratis arbejde til produktionsmidlernes ejere på samme måde, som feudaltidens bønder måtte yde hoveriarbejde for at komme til at bearbejde et jordstykke.

Kapitalisterne i industri, handel og landbrug - enten de betaler grundrente eller ej - foretager altså takket være ejendomsforholdet udbytning af deres arbejdere. Den udbytning, som lånekapitalen foretager af det arbejdende landbrug og andre erhvervsdrivende udover det, der tages gennem grundrenten vil heller ikke blive bragt til ophør ved inddragning af jordrenten til samfundet.

Jordrentens inddragning vil endvidere ikke forhindre bygherrers og ejendomsbesidderes udplynning af lejerne.

Skal det ene menneskes udbytning ved det andet bringes til ophør, skal den sociale uret ud af verden, må ikke alene jordmonopolet, men også det monopol, som ejendomsretten til alle andre samfundsmæssige produktionsmidler udgør, ophæves ved overgang til samfundseje.

En sådan ændring af ejendomsforholdene kan naturligvis ikke gennemføres i et nu, det vil kun ske gennem en længere proces, som Karl Marx og Friedrich Engels allerede i 1848 påviser det i »Det kommunistiske Manifest«. De nævnedes også i dette skrift, at samfundets overtagelse af jorden ville være det første led i denne proces. Og det er klart, at jordrentespørgsmålet er et af de spørgsmål, der i første række må løses.

Hvis jordrenten skal inddrages fuldtud og spekulation i jord forhindres, må jorden blive samfundseje, og såvel handel med jord som pantsætning af den udelukkes.

Grundskyld med opretholdelse af privat ejendomsret og handel med jord vil ikke afskaffe spekulation i jord. Privat ejendomsret

til jord med den gældende efterspørgsel vil betyde, at ejeren fortsat besidder et monopol. Dette monopol vil uden tvivl blive udnyttet fuldtud. De mange omgæiser af krigstidens og efterkrigstidens prisregulerende bestemmelser er klare vidnesbyrd herom. I denne forbindelse er det af særlig interesse, at overtagelse af butik-, lager- og arbejdslokaler praktisk talt altid er forbundet med store afståelsesbeløb, der ikke står i noget som helst rimeligt forhold til overtagne varelagre eller inventar, hvis der overhovedet findes noget af den art, og at overpriser på jord tilsløres ved formidabel betaling for tjenesteydelse eller andre småtterier, der indgår i handelen.

Mindretallet deler derfor ikke flertallets opfattelse af, at jordspekulation afskaffes ved indførelse af grundskyld under opretholdelse af den private ejendomsret til jorden.

De foranstaltninger, forslaget om jordrente indeholder, betyder desuden ikke, at den fulde jordrente inddrages.

Det kan være vanskeligt at afgøre, hvad den fulde jordrente udgør. Selv blandt tilhængere af fuld grundskyld er der delte meninger herom. Socialdemokratiet ansatte således i forbindelse med programmet om statens overtagelse af jorden i 1945 en rente på 3Va %, mens retsforbundet samme år i et forslag om indførelse af fuld grundskyld gik op til 4Va %. Nu er repræsentanter for de to partier enige om at foreslå 4 %, og det på et tidspunkt, hvor den effektive rente er ca. 6 %.

Det må imidlertid antages, at jordrenten - altså betalingen for adgangen til jord - er større, idet efterspørgslen efter jord fortsat er meget stor og ejendomspriserne stigende.

I 1951 var handelsprisen på landbrugsjendomme ikke mindre end 58,9 % over vurderingssummerne af 1. oktober 1950. I 1952 var de 73,1 % og i 1953 80,5 % højere. I Statistiske Efterretninger henledes opmærksomheden på, at stigningen er større for gårde end for huse, og det siges, at det antagelig skyldes, at rentabilitetsfremgangen i de senere år har gjort sig stærkt gældende på gårdene. Nogen opgørelse over, hvad der er betaling for adgangen til jorden, og hvad

der dækker overtagelse af bygninger og løsøre findes ikke, og vil vel heller ikke kunne fastslås nøjagtig. Regner man med, at overprisen på jord er den samme, som den samlede købesum angiver, er der snarere beregnet for lidt end for meget.

Hvis spekulationsmomentet i jord helt skulle fjernes i forbindelse med fuld grundskyld, måtte altså vurderingerne i året 1953 sættes op med mindst 80 %. Det ville betyde, at stigningen i jordprisen ville komme samfundet tilgode, og at sælgeren ikke ville have nogen mulighed for at sikre sig differencen mellem vurderingsbeløb og salgssum.

Forslaget går imidlertid ikke ud på, at jordrentesvarelsen skal beregnes af salgssummen. Forslagsstillerne mener tværtimod, at de vurderingsregler, der har muliggjort de nævnte store differencer mellem vurdering og salgspris, skal følges fremefter. Det er derfor ikke muligt at se, som nogle har hævdet, at der med 4 % ydelse på grundlag af gældende regler for ansættelse skulle kunne opnås blot nogenlunde samstemmighed mellem værdiansættelse og salgspris.

Det skal erkendes, at det næppe vil være nogen løsning ret og slet at lade købesummen træde i stedet for vurderingen. Det ville uden tvivl føre med sig, at de handelspriser, der blev fikseret, ville være betydelig lavere end den reelle pris. Under de gældende handelsforhold ville sælgeren stå stærk med sine bestræbelser på at sikre sig så meget som muligt af gevinsten, mens køberens interesse i at sikre sig en så stor lavforrentet og afdragsfri prioritet - grundværdiansættelsen - som muligt have meget vanskeligt ved at slå igennem.

Ved opretholdelse af den private ejendomsret til jorden vil det være vanskeligt, for ikke at sige umuligt, at fastsætte regler for vurderinger, der sikrer den fulde jordrentes inddragelse og dermed lukker af for spekulation i jord. Derfor vil samfundets overtagelse af ejendomsretten være det eneste rigtige. Det vil ikke alene for samfundet, men også for brugerne være at foretrække. Det fremførte er især møntet på landbruget, men

det gælder også alle andre dele af erhvervslevet og det arbejdende folk. Ved samfundets overtagelse af jorden vil ydelserne blive ansat af det offentlige, og det vil herved blive muligt at tage hensyn til konjunkturerne, hvad flertallets forslag ikke åbner mulighed for. Det vil desuden betyde, at overdragelse til andre ville komme under kontrol.

Mindretallet er enige i, at det som foreslået af flertallet ved overgang til jordrente vil være principielt rigtigt at lægge en afgift på udvinding af råstoffer. Det er bemærkelsesværdigt, at afgiften kun skal betales af grus, ler, sten, kridt, brunkul m. m., mens de dybereliggende råstoffer på grund af aftalen med et amerikansk firma er undtaget. Det er ganske urimeligt, at udenlandske spekulanter skal slippe billigere end danske statsborgere.

Iøjnefaldende er også bestemmelsen om udvindingsafgiftens fastsættelse. Den skal efter forslaget fastsættes til det beløb, der bliver tilbage, når omkostningerne ved udvindingen plus en passende avance er fratrukket. Såfremt denne bestemmelse skal efterleves, vil den kræve en omfattende og kostbar kontrol. Og hvis det skal ske ud fra folkets interesser, vil den overfor de store foretagender i sten-, kalk-, cement- og teglværksindustrien betyde så omfattende kontrolforanstaltninger og begrænsninger i fortjenesten, at den såkaldte frie dispositionsret praktisk talt er sat ud af spillet. Uden tvivl ville det være både lettere og mere effektivt at nationalisere de pågældende erhvervsgræne.

Mindretallet er enige i, at overgangsforanstaltninger vil være nødvendige for at afbøde virkningerne af de forstyrrelser og urimeligheder, som hel eller delvis inddragelse af jordrenten vil medføre for småsparere og dele af det arbejdende folk. Men de foreslåede former og frister er ikke de mest hensigtsmæssige. Et nedslagsbeløb på 75 % af den 4 % jordrenteydelse betyder, at der kun skal betales 1 % i jordrente udover eksisterende grundskyldsforpligtelser. Det synes ikke rimeligt. Indløsningen af dette nedslagsbeløb indenfor en periode af

60 år ved udstedelse af statsobligationer eller ved andre af finansministeren foreslåede foranstaltninger er alt andet end tilfredsstillende. Der er ingen som helst sikkerhed for, at den mindrebemidlede del af befolkningen ikke gennem indirekte beskatning eller på anden vis kommer til at betale omkostningerne ved denne foranstaltning. Overgangen til jordrenteydelse til staten udover de gældende grundskyldsforpligtelser bør gennemføres langt hurtigere, og omkostningerne herved bør udelukkende lægges på formueejere, hovedsagelig på de store. Mindrebemidlede og småsparere bør holdes skadesløse, men det er der absolut ikke nogen garanti for i forslaget.

Det kan forudses, at en direkte virkning af de foreslåede foranstaltninger bliver, at lejerne i form af lejeforhøjelse vil komme til at betale den forøgede grundskyldsudbetaling. Den gældende huslejelov giver som bekendt grundejerne adgang til at vælte sådanne omkostninger over på lejerne. At det vil betyde forøgede omkostninger for handel og erhvervsliv er ganske givet, og det vil under de givne forhold igen indvirke på forbrugernes forhold. Så meget er der sikkerhed for. Derimod er der ingen som helst garanti for, at de lettelser, der i form af nedsatte skatter og forbrugsafgifter kan flyde af en sådan ydelse til staten, vil finde sted. Forslaget indeholder nemlig ikke noget som helst herom, disse lettelser er kun omtalt som forudsætninger.

Gennemføres sådanne lettelser ikke eller ikke i samme omfang, som renteydelsen forøges, bliver der kun tale om en ny skat. Den vil måske nok komme til at ramme en del store jordbesiddere stærkest, men også små ejendomsbesiddere og lejerne vil få den at føle. Hertil kommer, at statens politik i de senere år ikke har været en ustandselig indsats for at forøge den mindrebemidlede befolknings købekraft. Tværtimod, gang på gang er der gennemført forbrugsbegrænsende foranstaltninger, altså inddragning af købekraft. Netop i denne sommer har der i forbindelse med de svindende valutareserver været talt om udover nedskæring af byggeri og offent-

lige arbejder at foretage inddragning af købekraft. Der har været tale om forbrugsafgifter samt andre foranstaltninger. Men det rejser under alle omstændigheder spørgsmålet, om der overhovedet kan regnes med lettelser og varige lettelser i folkets kår ved gennemførelse af jordrenteforslaget.

Det vil derfor ikke være rigtig at betragte det foreliggende forslag som mere end et skatteforslag. Hvis det er tænkt som et skatte-reformforslag endda ikke særlig vidtgående. Den ene procents jordrente, der foreslås gennemført med det samme, bringer ikke en gang ejendomsbeskatningen op på samme niveau som skatten i almindelighed. I bemærkningerne erkendes det, at der kun er tale om ca. halvdelen af den forhøjelse, der skulle til, hvis ejendomsskatterne skulle stige lige så meget som andre skatter.

Mindretallet mener, at det foreliggende forslag er alt for mangelfuldt til at indfri de ønsker, vide kredse i vort folk nærer om jordrentens inddragning, og de forventninger disse med rette kan stille til virkningerne af denne foranstaltnings konsekvente gennemførelse. Det kan derfor ikke være medfor-slagstiller. Mindretallet og dets parti vil ikke tage medansvar for forslagets indhold og begrundelse og derved helt eller delvis afskære sig fra at sige sin mening derom.

Omvendt vil mindretallet, hvis foreslaget kommer frem i Folketinget, og det ledsages af forslag om lettelser i skattetrykket på den almindelige befolkning i samme grad som grundskylden forøges, være med til at sikre dets gennemførelse.

6. Et mindretal, Egon Larsen, udtaler:

1. AFSNIT:

FORSLAGETS FORFATNINGSMÆSSIGE HOLDBARHED.

Bortset fra / *E. Larsen*, hvis »Statretlige Foredrag« over vor første frie Forfatning fremkom i 1857 ¹⁾, og *Carl Georg Holck* ²⁾ har samtlige danske juridiske Forfattere ³⁾, der har indladt sig paa mere almindelige Undersøgelser af de vekslende Grundloves Bestemmelser om Værn for Ejendomsretten, tidsmæssigt haft Mulighed for at tage Stilling til *Henry Georges* Universalmiddel mod de sociale Brøst: Samfundets Inddragning af Jordrenten gennem Indførelse af fuld Grundskyld.

Kun hos to af dem, jfr. nedenfor, finder man imidlertid overhovedet en Bemærkning derom. Om dette nu skyldes Juristens traditionelle Sky for at befatte sig med økonomisk-politiske Emner uden for sine klassiske Tankebaner eller Antagelsen af, at Emnet ikke har aktuel Betydning, idet »fuld Grundskyld« jo faktisk ikke er gennemført nogetsteds ⁴⁾, eller endelig den Opfattelse, at Løsningen paa Problemet er givet paa Forhaand - enten ad den Vej, at Forfatningen hindrer Jordrentens Inddragning, eller omvendt lader Banen staa aaben herfor - alt dette kan man kun gisne om.

Det fortjener dog at nævnes, at da Nordens Jurister i 1937 i Helsingfors drøftede Jordspørgsmaalet med særligt Henblik paa

Tilvejebringelse, eventuelt ved Tvang, af Arealer til Udstykning m. v., er Forhandlingerne ført igennem, uden at Ordene »Jordrente« eller »Grundskyld«, endsig »fuld Grundskyld« overhovedet er nævnt ⁵⁾.

De to Undtagelser, der ovenfor er sigtet til, er *Fr. Vinding Kruse* og *Poul Meyer*, og de Konklusioner, som disse Forfattere naar til, er unægteligt nogenlunde diametralt modsatte.

I Ejendomsretten I, 1929, p. 234 (3. Udg. I, p. 261) udtaler *Vinding Kruse*:

»*Henry George* har ret i, at samfundet har krav paa den del af værdistigningen, der ikke skyldes den enkelte grundejers indsats, men samfundets udvikling, navnlig den mægtige værdistigning, der finder sted ved grundene i nærheden af de store byer som følge af den stærke befolkningstilvækst, af samfundets foranstaltninger, særlig trafikmidlernes udvikling, veje og gaders anlæg o. l. Samfundet har imidlertid i de foregående menneskealdre forsømt en lovgivning i så henseende; og da ejendommene i mellemtiden ofte har været genstand for omsætning, kan man naturligvis ikke nu lade de sidste købere, der har betalt værdistigningen, undgælde gennem en særbeskatning i denne retning. Samfundet er her kommet for sent.«

Derimod anbefaler *Vinding Kruse* Beskatningsformer, der paa den ene Side fritager Værdier, der er skabt ved Ejerens Indsats, og paa den anden Side føleligt rammer

¹⁾ Samlede Skrifter I 3, særlig p. 186 ff.

²⁾ Den danske Statsforfatningsret, udgivet efter Forfatterens Død ved *C. Goos* og / *Nellemann* 1869, særlig II, p. 330-34.

³⁾ Saaledes *H. Matzen*, Den danske Statsforfatningsret, 4. gennemsete Udgave III, 1909, p. 334-60; *Knud Berlin*, Den danske Statsforfatningsret II, 2., 1934, p. 382-412, (2. Udg. 1939, II, p. 385-415); *Ernst Andersen*, Forfatning og Sædvane, 1947, p. 53-65, samme i *Alf Ross* og *Ernst Andersen*, Dansk Statsforfatningsret II, 1948, p. 211 ff; *Carl Torp*, Dansk Tingsret, 2. Udg. ved *L. A. Grundtvig* 1905, p. 124-29, 155 ff; *Er. Vinding Kruse*, Ejendomsretten I, 1929, p. 222-32, 233 ff. (3. Udg. 1951, I, p. 238-59, 260 ff); *Knud Illum*, Servitutter, 1943, p. 24-65, samme Dansk Tingsret I, 1952, p. 47-64; *Troels G. Jørgensen*, Erstatning for Ejendomsafstaaelse, 1905; samme i Festskrift til Professor, Dr. juris *Vinding Kruse*, 1940, p. 212 ff; *C. Popp-Madsen* i U.f.R. 1934 B, p. 326-28, Juristen 1936, p. 441-51; *Egon Larsen*, Tvungen Ejendomsafstaaelse 1940; *Anders Vinding Kruse* i U.f.R. 1943 B, p. 297-305, T.f.R. 1947, p. 289 ff; *O. K. Magnussen*, Naboretlige Studier, 1950, p. 113-80; *Poul Meyer*, Ejendomsretten i Støbeskeen, 1951.

⁴⁾ Dette erkendes formentlig fra alle sider, jfr. saaledes Kommissionsbet. Bil. I og / *Schmidt Hansen*, Grundskyld er aktuel politik, 1953, p. 20: »Fuld Grundskyld er vel ikke gennemført i noget Land«, heller ikke i Australien eller New Zealand.

⁵⁾ Se Förhandlingarna å det sjuttonde nordiske Juristmötet i Helsingfors 1937, p. 92-135: I vilken omfattning är principen om tvångsinlösning berättigad vid reform av jordlagstiftning? - med Deltagelse af *Kyösti Haataja*, *Carl Lindhagen*, *Erik Solem*, *Lennart Berglöf* og *Egon Larsen*.

fremtidige samfundsskabte Værdistigninger⁶⁾-

Med Bemærkningen om, at »Samfundet her er kommet for sent,« er det efter Sammenhængen klart Tanken at udtrykke, ikke blot at man nu *ikke* billigvis bør inddrage Jordrenten med tilbagevirkende Kraft, men at dette retligt (d. v. s. forfatningsmæssigt) *ikke* (nemlig uden Grundlovsændring) kan ske.

I sine Studier vedrørende Ejendomsrettens Begrænsning, særligt med Henblik paa bymæssige Bebyggelser, udsendt i 1951 med Titlen »Ejendomsretten i Støbeskeen«, gennemgaar *Poul Meyer* de forskellige Programmer for Indførelse af »fuld Grundskyld« og udtrykker, p. 27-28, sit Syn saaledes: »Da grundejerne under forhold, hvor staten indkræver jordrenten, saaledes som denne bestemmes af *Henry George*, vil have fuld ejendomsret over alle de kapitalværdier, som er nedlagt i jorden⁷⁾, og fuld raadighed over selve jorden, der kan udnyttes eller sælges efter ejernes forgodtbefindende, vil indførelsen af fuld grundskyld i denne forstand utvivlsomt kunne gennemføres, uden at domstolene vil underkende en herom udstedt lov som stridende mod grundlovens § 80 (nu § 73) ... Ved den konsekvente gennemførelse af grundskyldstanken sker der en fuldstændig inddragning af jordrenten, saaledes at jordens værdi (i hvert fald teoretisk set) vil blive lig nul. Derved er der sket en inddragelse af jordens udbytte, men ikke nogen afstaaelse af ejendomsretten til jorden. Det er stadig grundbesidderen, der ejer jorden i den forstand, at det er ham, som »sælger« den i forbindelse med salget af bygninger m. v., og det er ham, som træffer bestemmelse om dens anvendelse. Grundbesidderen staar fortsat opført i tingbogen som ejer, og hans bygninger ligger paa *egen*, ikke paa *fremmed* grund.«

Paa denne Baggrund bliver det da Mindretallets Opgave ud fra de almindelige Synsmaader, der har fundet Anerkendelse i Videnskab og Praxis, selvstændigt at tage Stilling til det foreliggende Forslags Forenelighed med Grundloven, nærmere bestemt dennes § 73. Man er herved fuldtud opmærksom paa, at der, bortset fra Østre Landsrets Dom i Lensaflysningssagen i 1920, der jo ændredes af Højesteret, jfr. U.f.R. 1921, p. 148, ikke til Dato foreligger noget Eksempel paa, at vore Domstole, skønt de formelt hævder deres Prøvelsesret, har anset en dem forelagt Lov for grundlovsstridig; i U.f.R. 1936, p. 99, har Højesteret opretholdt en Lov (Nr. 169, 16. Maj 1934 om Mergelselskaber), der af Justitsministeren inden for Forslagets Fremsættelse paa Rigsdagen over for vedkommende Fagministerium var betegnet som grundlovsstridig⁸⁾, og Afgørelsen i U.f.R. 1952, p. 797, om Landbrugslovens § 9, som *Fr. Vinding Kruse*, Ejendomsretten I (3. Udg.) p. 241, ansaa for »formentlig grundlovsstridig«, understreger yderligere denne Tilbageholdenhed. Paa den anden Side er det nu oplyst⁹⁾, at en af de mest omtvistede Afgørelser, HRD i U.f.R. 1921, p. 644, i Fæsteaflysningssagen, er fældet med een Stemmes Flertal, endda efter at en af Højesterets Dommere havde ændret sit oprindelige Votum; Grundloven af 1953 har jo netop i § 73, Stk. 3, betonet og udbygget Prøvelsesretten, og ganske bortset herfra maa det være en forfatningsmæssig Ret og Pligt for Lovgivningsmagtens Faktorer selv at vogte over, at Forfatningen, særligt ved et nyt og aldeles uprøvet Skridt som Indførelsen af fuld Grundskyld, ikke trædes for nær.

Ved disse Overvejelser er der alene tillagt de almindelige Udviklinger i Flertalsbetænkningen, se f. Eks. dennes p. 27 fn. - 28, 95, 99, 102-103 fo., 133 m. fl., og i Moti-

⁶⁾ Det kan derfor også understreges, at *Fr. Vinding Kruse* i sin skarpe Kritik af Forslaget til Lov om Grundstigningskyld, Juristen 1949, p. 165-80, ikke inddrager Spørgsmålet om *dette* Forslags Grundlovmæssighed; det samme gælder iøvrigt *Knud Illum* i Byggeforum 1950 (April) p. 83-90 og *Anders Vinding Kruse*, p. 304.

⁷⁾ Det bemærkes straks, at dette ikke vil kunne fastholdes efter Flertallets Forslag, jfr. § 7.

⁸⁾ Dette er oplyst af *Illum*, Tingsret: I, p. 61, Note 32.

⁹⁾ Af *Poul Andersen* i Den danske Rigsdag 1849-1949, V, p. 548-51.

verne til Lovudkastet symptomatisk Betydning. Ej heller paa den valgte Konstruktion, om den fulde Grundskyld *betegnes* som det ene eller det andet, være sig som *Skat* som en offentlig *Prioritet*, jfr. Betænkningens p. 30, 35 fn. - 36, 104 fn. - 105, 144 ff. m. fl., eller som noget andet¹⁰⁾, kan der til syvende og sidst bygges nogetsomhelst; det kan dog formentlig siges, at der i Retsvidenskaben vilde være Enighed om, at tvungen Indskydelse af en *Prioritet* til det offentlige (lig med den fulde Grundværdi) i alle faste Ejendomme (i hvert Fald bortset fra Nødretssituationer, der bryder selv Grundlove), rent konstruktivt maatte betegnes som et særlig klart Eksempel paa Ekspropriation, nemlig som »Afstaaelse« af Grundværdien - ikke at froveksle med *Konfiskation*, der kun omfatter Inddragelse som Følge af et *forbryderisk Forhold* og derefter kan udstrækkes foruden til Genstande, der er eller skulde være anvendt til at begaa Forbrydelse med, eller som er frembragt ved en saadan, til det ved *Forbrydelsen* indvundne Udbytte (for saa vidt ingen kan gøre retslig Krav derpaa) eller et Beløb, der svarer dertil, jfr. Straffelovens § 77. Om man ud fra en politisk Opfattelse vil hævde, at Samfundet *ogsaa* har »Ret« til at »inddrage« saadanne Gevinster og Værdier, som det blot efter en almindelig samfundsmæssig Vurdering vilde være »uretmæssigt« at lade forblive i den enkelte Borgers Eje, kan ikke inden for den gældende Grundlovs Rammer skabe nogensomhelst Hjemmel til at røre de for Tiden af private lovligt erhvervede Grundværdier i deres Helhed ad andre Veje end de nedenfor omtalte. Vurderingen maa imidlertid foretages ud fra de *reelle* Bestemmelser, som Flertalsforslaget indeholder, særlig dettes §§ 1, 2, 7, 11, 14 og 15.

Det bliver herved at afgøre

I om Indførelsen af fuld Grundskyld er forenelig med den almindelige Regel i

Grundlovens § 13, Stk. 1, 1. Pkt.: »Ejendomsretten er ukrænkelig«, og, hvis dette besvares benægtende, om den saa alligevel

II kan passere gennem et af de anerkendte »Huller« i Ejendomsrettens Beskyttelse, enten

A. som *Skat* eller

B. som *Ekspropriation*.

I. Om selve Betydningen af Paragrafens indledende Sætning udtaler *Ernst Andersen*, Statsforfatningsret II, p. 211-12:

»Skønt Ejendomsretten i Indledningen til § 80 med en naturretlig Vending erklæres for ukrænkelig, forudsætter de følgende Sætninger sammenholdt med § 2, dels at der kan foretages visse Indgreb uden Erstatning, nemlig saadanne, der ikke kan karakteriseres som Afstaaelse, dels at der mod fuld Erstatning kan paabydes Afstaaelse. *Det indledende Punktum har derfor ikke juridisk, men kun ideologisk Betydning.*«

Siden da har Grundloven 1953 ikke blot i § 73, Stk. 1, gentaget denne »kun ideologiske« Udtalelse, men den har formet en ny Hovedbestemmelse, § 71, Stk. 1: »Den personlige frihed er ukrænkelig« over ganske samme Læst, jfr. Betænkning afgivet af Forfatningskommissionen af 1946, p. 39: Dette turde formentlig være tilstrækkeligt til at godtgøre, at *Ernst Andersens* Bemærkning ikke *kan* være rigtig. Historisk kan det iøvrigt fremhæves, at 1. Pkt. *ikke* fandtes i det første Udkast til Grundloven 1849 (der desuden - i § 68 - talte om »tilsvarende Erstatning«); det er Rigsdagens overordentlig nøgterne Comitee, der giver Bestemmelsen dens nuværende Form med Ordene:

»Udvalget maa naturligvis bifalde Indholdet af denne Paragraph og skal alene foreslaae at den indledes med en almindelig Udtalelse af Ejendomsrettens Ukrænkelighed, samt at Udtrykket »tilsvarende« i sidste Sætningen ombyttes med »fuldstændig«¹¹⁾.

¹⁰⁾ *Oluf Pedersen*, Fuld Grundskyld i Danmark, 1948, p. 30, jfr. *Enrico Hansen*, Virkningerne for Realkredit af det offentlige Inddragning af Grundværdierne, 1950, p. 39 ff. Endvidere kan henvises til Afsnittet i Flertalsbetænkningen om »Resultatet af Kommissionens Undersøgelser«, p. 4-5 og 8 ff.

¹¹⁾ Beretning om Forhandlingerne paa Rigsdagen II, 1849, Sp. 2169, jfr. *Egon Larsen*, p. 36-37.

*Troels G. Jørgensen*¹²⁾ finder da ogsaa, at »med disse Ord anerkender Grundloven den private Ejendomsrets Betydning for Borgeren. Den anerkender, at Borgeren for sin Livsførelse behøver visse økonomiske Goder, hvorover han kan have en Ejers selvbestemmende Raaden. Og ved at tilsige Ukrænkelighed for dette Omraade forpligter den dels til at skaffe Retsbeskyttelsens Fred for disse Goder, dels til at ordne Raadigheden og Erhvervsmaaderne efter Retfærdigheds-Grundsætningen.«

Og *Berlin*¹³⁾ giver Udtalelsen »en selvstændig retlig Betydning nemlig derved, at den forbyder *Ophævelse af selve Institutionen*: den private Ejendomsret. En Reform, hvorved al eller saa godt som al bestaaende privat Ejendomsret afskaffedes og overførtes til Staten, vilde derfor ikke kunne ske ad den almindelige Lovgivningsvej, men kun ved Grundlovsforandring.«

*Egon Larsen*¹⁴⁾ uddyber, at Privatejendomsretten ikke *generelt* kan afskaffes, være sig mod eller uden Erstatning, og fortsætter p. 75-76: »*Generel Tilintetgørelse eller Overførelse til det offentlige af Ejerbeføjelserne ... er forbudt ... Angaaende den generelle Overførelse maa fremhæves, at en saadan kun vil være tænkelig med Hensyn til det offentlige, hvorved forstaas Staten og Almenheden; ved en saadan Foranstaltning vilde det danske privatretlige Samfund jo blive forvandlet henholdsvis til en socialistisk eller kommunistisk Stat. Paa Grænsen ligger Spørgsmaalet om, hvorledes Forholdet stiller sig, hvor der er Tale om Tilintetgørelse eller Overførelse af alle Ejerbeføjelser med Hensyn til visse Kategorier af Ejendoms goder, f. Eks. Paabud om, at en bestemt Art Goder fremtidig unddrages Privatejendomsretten til Fordel for Almenheden. Her vil det imidlertid ogsaa være naturligere at tale om Af staaelse af Ejendoms goder, og altsaa atter henvisning til Grundlovens § 80, 1. Stk., 2. Pkt.*

Dette Forhold maa ogsaa siges at ligge uden for Formaalet med den ved Grundlovens § 80, 1. Stk., 1. Pkt, skabte Fredlysning.«

Til dette sidste Forbehold, der sikkert ikke lader sig fastholde i al Almindelighed, skal der nedenfor vendes tilbage. Her skal det siges, at den Svagthed ved § 73, 1. Pkt., der formentlig er den reelle Kerne i *Ernst Andersens* Karakteristik, bestaar i, at det nok fastslaas, at »Ejendomsretten« (normalt) ikke maa krænkes, men derimod ikke skarpt fastlægges, *hvad* Ejendomsret er; ved her blot at henholde sig til et tilsyneladende almen kendt dagligdags Begreb er det givet, at Grundloven overlader den almindelige Lovgivningsmagt en *vis* Frihed til at bestemme, hvad dette nærmere indeholder, ikke blot i al Almindelighed, men ogsaa i Relation til enkelte bestemte Kategorier af Ejendoms genstande¹⁵⁾.

Men naturligvis regner § 73 med en *Kerne*, der maa lades uantastet, for at der kan foreligge en (ukrænkelig) Ejendomsret; og naturligvis kan denne Kerne ikke tegnes paa fri Haand af den juridiske Videnskab, men maa bestemmes ved en indtrængende Analyse af, hvad der efter reale Overvejelser, derunder af, hvad Grundlovgiveren har haft for Øje, maa anses for rigtigt.

En meget væsentlig Hjælp herved er tilvejebragt ved *Fr. Vinding Kruses* banebrydende Dissektion af Ejendomsrets begrebet (i Bogen: *Ejendomsretten I*, 1929)¹⁶⁾.

Som bekendt sondres der herefter mellem Ejendomsrettens (typiske) *Indhold*, hvilke Beføjelser der praktisk ligger i det, vi kalder at være »Ejer«, og Ejendomsrettens *Genstand*, de Goder, de typiske Ejerbeføjelser kan have over, saaledes at hvor en Person over et Gode *har* disse Beføjelser, dér karakteriseres han som *Ejer* af Godet.

Som typiske *Ejerbeføjelser* (eller -funktioner) fremhæves:

¹²⁾ Festskrift p. 208-09.

¹³⁾ Statsforfatningsret II, 2., p. 387 (2. Udg. II, p. 390).

¹⁴⁾ Ejendomsafståelse p. 60, 75-76.

¹⁵⁾ Jfr. særligt *Popp-Madsen*, *Juristen* 1936, p. 441 ff.

¹⁶⁾ Sml. *Alf Ross*, *Om ret og retfærdighed*, 1953, p. 274-77, og hertil *Fr. Vinding Kruse* i *U.f.R.* 1954 B, p. 18, Note 9.

- 1) Adgangen til at raade faktisk over Godet i alle Retninger, hvor der ikke er Hjemmel i Lov eller Aftale til at udelukke det; altsaa til at bruge det, dele det, omdanne det, eventuelt ødelægge det eller, i hvert Fald i et vist Omfang, lade være med at benytte det.
- 2) Adgangen til at disponere over det ved Aftale med andre; overdrage det fuldstændigt mod eller uden Vederlag, eller give andre begrænsede Rettigheder (Beføjelser) derover ved at indrømme dem en Brugsret, en Servitut, en Panteret m. v.
- 3) Adgangen til at stifte (Penge-) Gæld, ogsaa ved Retsbrud med den Virkning, at den kan søges fyldestgjort i Godet, og
- 4) Adgangen til at træffe testamentariske Dispositioner over Godet. - Hertil bør utvivlsomt føjes det mere betydningsfulde: at lade Godet falde i Arv til Slægten efter *Loven*.

Og som nogle af de vigtigste Grupper af »Goder«, der kan »ejes«, idet disse Beføjelser - eller de vigtigste af disse - kan have over dem, nævnes, foruden faste Ejendomme, Skibe og andre Løsøretning, ogsaa begrænsede Rettigheder, derunder Pante- og Fordringsrettigheder, de sidste ofte »personificerede« i et negotiabelt Pante- eller Gældsbrev. Særligt fremhæves af *Vinding Kruse*, at man kan »eje« en Genstand, selvom denne faktisk ikke har (nævneværdig) Bytteværdi, Breve fra »ukendte« Personer, Genstande fremstillet til rent individuelle Behov o.s.v.; den manglende Bytteværdi medfører blot, at visse af Beføjelserne suspenderes: saadanne Goder kan ikke pantsættes, thi Pantetretten hjemler Adgang til (økonomisk) Fyldestgørelse af Pantets Omsætningsværdi, og Ejerbeføjelse eller Funktion 3) kommer af samme Grund ikke paa Tale.

Naturligvis maa Sondringen: Beføjelser - Genstand ikke tages for massivt. Ved Salg er det f. Eks. klarligt nok Godet + Beføjelser-

ne, der overføres¹⁷⁾, men den har spillet en betydelig Rolle ved Fortolkningen af § 73, Stk. 1, 1. Pkt., nemlig ved Bestemmelsen af, hvilke *Reguleringer* af »Ejendomsretten«, Lovgivningsmagten grundlovsmæssigt og erstatningsfrit kan tillade sig, og det er temmelig utvivlsomt, at det er den, der har ført *Poul Meyer* ud i hans ovenfor ved Note 7) refererede Synsmaade.

Medens der saaledes er Enighed om, at *Godet* (eller Dele deraf) kun kan *overføres* til Staten eller andre (Kommuner, private) efter Reglerne om *Skat* eller *Ekspropriation*¹⁸⁾, er der omvendt ogsaa Enighed om, at Lovgivningsmagten kan gribe ind i *Beføjelserne* (hvilket meget vel kan gøres uden at røre Godet), naar blot visse Regler overholdes.

Hvilke disse Regler er, er der imidlertid ikke i dansk Retsvidenskab Enighed om, og af Domstolenes Afgørelser lader klare Linier sig ikke uddrage. Efter visse Forfattere kan saadanne end ikke tilstræbes. I Lighed med den nu afdøde norske Retslærde *Ragnar Knoph* betragter man ikke § 73 som en i sig selv hvilende Retsregel, men som en *Retsstandard*, som ikke knytter Afgørelsen til sikre, konkrete Betingelser, men henviser Fortolkningen til at bedømme Bestemmelsens nærmere Indhold ud fra forskellige Tiders skiftende Vurdering af de faktiske Livsforhold, som den skal regulere, jfr. saaledes *Knud Illum*, *Servitutter*, 1943, p. 24-65, *Dansk Tingsret I*, 1952, p. 62, *Ernst Andersen*, *Forfatning og Sædvane*, 1947, p. 65 og i *Alf Ross* og *Ernst Andersen*, *Dansk Statforfatningsret II*, 1948, p. 228.

Paa dette Sted behøver dette imidlertid ikke at forfølges videre; det kan være tilstrækkeligt til Illustration at tage en Teori¹⁹⁾, der med Udgangspunkt i *Fr. Vinding Kruses* *Ejendomsretten*, 1929, p. 230-32, har ment at maatte kræve, for at et Indgreb (uden »Afstaaelse«) over for Ejere kan passere som »almindelig Grænse« for Ejendomsretten uden Erstatningspligt:

¹⁷⁾ Jfr. *Egon Larsen*, oftnævnte Værk p. 56 og *Anders Vinding Kruse*, ovfr. i Note 3.

¹⁸⁾ Eller efter *Retsbaandhævelsens* Regler, Beslaglæggelse, Konfiskation.

¹⁹⁾ Jfr. *C. Popp-Madsen* i U.f.R. 1934 B, p. 327-28, *Juristen* 1936, p. 442-44.

- a) at Begrænsningen er fastsat under Hensyn til *Arten af Godet*, ikke af Ejeren, saaledes at den aktuelt mærkes af *alle Ejere* — faa eller mange - af Ejendomme af den paagældende Art uden Persons Anseelse.
- b) *Kredsen af de Goder*, Indgrebet rammer, maa ikke være draget efter *tilfældige og vilkaarlige Luner*, men *efter almene, saglige Synspunkter*; det positive Kriterium herfor er ikke særlig skarpt; det er det, der gaar igen i den »*Lighedsgrundsaetning*«, der f. Eks. opstilles af *Egon Larsen*, p. 75, *Fr. Vinding Kruse*, 3. Udg., p. 252 og *Poul Meyer*, p. 35, jfr. 160 ff. og 198-202, men som her er søgt forankret i selve § 73, 1. Pkt.; end mindre skarpt er Kravet
- c) om, at der dog ved Indgrebet maa *levne s* Ejeren *nogle* Beføjelser - men hvor mange? - over vedkommende Gode; men som
- d) betonedes, at »den almindelige Indskrænkning« *aldrig* maa bestaa i, at Loven direkte *flytter Værdier fra een Privatmands Lomme over i en andens* (modsat et Skattepaalæg til det offentlige, selv om dette bruger Midlerne til Understøttelsesformaal).

Anlægger man nu disse Synspunkter paa Flertalsforslaget om Indførelse af »fuld Grundskyld«, er det forstaaeligt, hvorledes man kan havne i Konklusioner som *Poul Meyer* ved Note 7) og *Oluf Pedersen*, *Fuld Grundskyld*, p. 30, naar han udtaler: »Den enkelte Skødehaver vil under fuld Grundskyld eje sin Jord som nu. . . . Han kan overdrage Jorden til andre, lade den gaa i Arv til sine Børn, og han kan bygge paa den, og hvis han ikke selv har Midler til at bygge for, kan han give Panteret i *Bygningerne* (udhævet her) ganske som i *Ejendommen* (udhævet her) nu. Det drejer sig om et Ejendomsforhold, og ikke om Fæste.«

Først ræsonnerer man: Der er *ikke* Tale om Indgreb i *Godet*; der er ikke overført en Fodsbred af Jorden fra den hidtidige Ejer til Staten eller til andre.

Altsaa: det drejer sig om et Indgreb i *Beføjelserne*, der selv efter nogle af Teoriens strengeste Krav kan tillades under Vilkaarene a)-d). Af disse er det - ogsaa objektivt bedømt - utvivlsomt, at a), b) og d) er iagttaget; og Kravet under c) kan jo let efterprøves i Relation til Beføjelserne 1) — 4); det er klart, at Nr. 3) er borte, da Jorden er værdiløs, og at Nr. 4) formelt bestaar, men Arveadgangen til de Værdier, som ved vekslende Slægtleds Arbejde er nedlagt og i Fremtiden over en længere Aarrække nedlægges i Jorden, er definitivt bortfaldet. Af den centrale Nr. 1) er der *noget* igen, men ikke mere end det, der i og for sig tilkommer Indehaverne af en (langvarig) Brugsret; vil han angribe Substansen, skal der *betales* derfor, Forslagets § 7, og at undlade at bruge Grunden sigter Afgiften paa at gøre umuligt, saavel som Anvendelsesmaader, der ikke samfundsoekonomisk anses for intensive nok; ad Nr. 2) er det ganske betegnende, at *Poul Meyer* sætter Ordet »sælger« i Citationstegn; der bliver netop ikke Tale om at sælge, for der kan ikke faas Vederlag for den værdiløse Grund, jfr. Forslagets § 4, Betænkningen p. 96, 131; den kan formodentlig gives i Brug, men om det er foreneligt med Forslagets System at stifte f. Eks. Villaservitutter over den, er ingenlunde klart, men kan næppe antages; og pantsættes kan den ikke, sammenlign de udhævede Ord i Citatet fra *Oluf Pedersens* Bog. I Sammenligning med andre »Ejere« er »Grundejeren« altsaa i det Højeste stillet som Ejeren af en (faktisk) værdiløs Ting; og det er han ikke engang; denne *kan* jo pludselig faa Omsætningsværdi: Brevskriveren bliver en berømt Mand; under Knaphed faar Genstande til rent individuelt Brug Materialeværdi; det kan *aldrig* ske med Grunden; Forslaget anbringer paa den en Pumpe, der reguleret gennem Omvurderingernes Thermostat til enhver Tid suger Værdien ud.

Det er netop her, Skævheden i det gengivne Ræsonnement ligger; »fuld Grundskyld« er *ikke blot* et Indgreb i *Ejerbeføjelserne*, den betyder - rigtigt forstaaet - et tilbundsgaaende Angreb paa Ejendomsrettens

grundlovsbeskyttede *Genstand*, Jordens økonomiske Værdi, hvilket *Poul Meyer* reelt bekræfter med de oven for Side 225 citerede Ord: »er der sket en Inddragelse af Jordens Udbytte«. Til svarende gælder Udvalgsbetænkningen, jfr. Afsnittet om »Resultatet af Kommissionens Undersøgelser«, p. 3, Stk. 2, p. 4, Stk. 1, p. 4-5, p. 6, Stk. 2 og p. 7-8; det er kun en saa kraftig Spaltning af Ejendomsretsbegrebet, at man i forstaaelig Glæde over Enkelthederne har tabt Helheden af Syne, der har kunnet tilsløre dette, saaledes at den grundlovsikrede Fundamentalret kunde staa i Fare for at forvandles til en tom Attrap.

Paa den grundlovgivende Rigsdag²⁰⁾ sammenfattede den gamle Demokrat *Tscher-ning* sit Syn paa Grundlovens Betydning i følgende Ord:

»Betragte vi Historien, hvor langt vi ville gaae tilbage, saa ville vi see, at en Omordning af Eiendommens Fordeling i Staterne har meget jævnlig fundet Sted, paa høist forskellige Maader, men hyppigt uden Erstatning. Det er en farlig Sag; dertil skulde vor Udvikling have bragt os, at *medens vi paa den Maade ikke kunne anerkjende denne Eiendomsret til en bestemt Ting, saa erkjende vi dog Eiendomsretten til Værdien*; det er det, som her er sigtet til ved Udtrykkene »mod Erstatning«. Vi sige: Staten kan fuldt vel bestaae uden at berøve en Mand Værdien af det, han er supponeret at eie, men Staten kan ikke bestaae, medmindre den forbeholdes Ret til at tage Tingene hos den Enkelte, i fald den behøver dem.«

Forslaget kolliderer paa en saadan Maade med den af Grundloven § 73, Stk. 1, 1., jfr. 2. Pkt., beskyttede (økonomiske) Genstand for Ejendomsretten, at det efter Mindretallets Formening aldrig vil kunne passere som en blot Regulering af, hvad »Ejendomsret« er; og heri ændrer det naturligvis intet, at de fleste Ejere foruden den nøgne Jord ejer Bygninger med tekniske Installationer m. v., der i *gældende Ret* betragtes som Bestand-

dele af eller Tilbehør til »den faste Ejendom«; efter Forslagets Tankegang vil Ejere af »faste Ejendomme« for alle praktiske Formaal være stillede som de i Tinglysningslovens § 19 omhandlede Personer, hvis Brug af Grunden blot ikke vilkaarligt kan siges op.

II. Skal Forslaget kunne accepteres forfatningsmæssigt, bliver det derfor ikke, fordi det er foreneligt med § 73, 1. Pkt., men paa Trods af, at det *ikke* er det, og derfor kun i Kraft af en speciel forfatningsmæssig Hjemmel, der skærer igennem Ejendomsrettens almindelige Ukrænkelighed.

A. Som en saadan særlig Hjemmel har man, som bekendt, fra Flertallets Side, henvist til Lovgivningsmagtens Adgang til at paalægge *Skat*, ifr. Grundlovens §§ 42 og 46.

Det er ogsaa aldeles ubestrideligt, at Borgerne i vidt Omfang maa taale Paalæg af Pengeafgifter, ikke blot af Indtægt og Formue i Almindelighed, men ogsaa paa bestemte Grupper af Ejendoms-goder, derunder netop Grundstykkerne.

Der sker herigennem økonomisk set følelige Indgreb i Ejendoms-goderne (og som nødvendig Refleks i Ejerbeføjelserne), men det vilde lige daarligt kunne forenes med Grundlovens Afbalancering af Statsmagt og Borgerret og med almindelige Fortolkningsprincipper, om der skulde være fri Bane for *ethvert* økonomisk Indgreb, blot det fremtræder med Etiketten: Skat.

Parallelt med det under I bemærkede maa der drages en Grænse mellem Retten til Skattepaalæg og Ejendomsrettighedernes økonomiske Beskyttelse, og herved kan de under I a)-c) nævnte Synspunkter meget vel have Vægt.

a) Der er saaledes Enighed om, at Skatte-loven maa ramme *generelt* uden Persons Anseelse, *Troels G. Jørgensen*, Ejendomsafstaaelse, p. 44-45, Festskrift p. 211-12: Indgrebet maa være »ledet af Lighed i Paalægget, svigter dette, f. Eks. fordi Grundlaget

²⁰⁾ Beretning sp. 3194, jfr. *Egon Larsen*, p. 40-41, og yderligere p. 83-85 om Bevaringen af Samfundets privatøkonomiske Struktur.

er et i denne Forbindelse ligegyldigt Moment som Afstamning el. lign., nytter det ikke at betegne den paabudte Afgivelse som Skat til Samfundsfornødenhederne, saa er den en paalagt Ejendomsafstaaelse, der skal erstattes. Er den foregaaet i Pengeform, er den med andre Ord ulovlig og maa betegnes som Konfiskation. At en saadan, hvor den ikke har Rod i Retshaandhævelsessensyn, fra et grundlovsmæssigt Synspunkt er et utilstedeligt Indgreb i borgerlige Frihedsrettigheder, er utvivlsomt.« *O. K. Magnussen*, p. 160, fortsætter: Kendemærket paa en Skat har man »fundet i, om pålægget var almindeligt, ramte alle og enhver, der opfyldte visse almindelige betingelser i retning af indtægt eller formue, eller om det kun gik ud over en enkelt eller nogle enkelte. Men med dette som udgangspunkt vil det ofte være vanskeligt at afgøre, om der foreligger ekspropriation af formueværdi eller blot pålæg af skat. Det bidrag til løsningen, man, når talen var om at afgrænse ekspropriation overfor indgreb af retsbeskyttelsessensyn, kunne hente fra årsagen til begrænsningen, om den krævede, at alle ejendomme af samme slags eller kun enkelte iblandt dem blev ramt, det har man jo ikke her. Det er derfor naturligt, at det ofte vil kunne være tvivl underkastet, om en afståelse af formueværdi, der kun rammer visse kredse af befolkningen, virkelig med rette kan betegnes som skattepålæg.«

Dette Krav til Ligelighed er utvivlsomt honoreret af Kommissionens Jordrenteforslag.

b) Til »Sagligheden« af et Skattepaalæg hører imidlertid vistnok en særlig *causa*; Skat karakteriseres ved sit Formaal:

Matzen, p. 346, har udtrykt det saaledes (under Grl. 1866, hvor § 82 svarede til nuværende § 73): »Som en ... Art Paalæg, der falder uden for Grundlovens § 82, maa dernæst mærkes alle saadanne Paalæg af Formueydelser, der skyldes Statens eller den af Staten andre offentlige Samfund, saasom Kommuner, tillagte Beskatningsmyndighed. De ere i deres Væsen at anse som Bidrag, der ydes af vedkommende Samfunds Medlemmer for at tilvejebringe de fornødne Mid-

ler til Samfundsholdningen og derigjennem tilvejebringe de fornødne Midler til, at Samfundene kunne skaffe deres Medlemmer de Goder, som det er Opgaven at yde dem. Disse Bidrag er det selvfølgelig Lovgivningsmagtens Opgave at fastsætte baade i Henseende til deres Størrelse og Tilvejebringelsesmaade efter sit eget fornuftige Skjøn om, hvorledes det kan ske paa en hensigtsmæssig og forsvarlig Maade under størst muligt Hensyn ikke blot til Varetagelsen af Samfundenes Interesse i Bidragenes Tilvejebringelse, men ogsaa til Ydernes Krav paa deres rimelige Fordeling. Dette udelukker nu paa ingen Maade, at der efter Omstændighederne paalægges visse Befolkningskredse særlige Bidrag, f. Eks. naar det offentlige træffer Foranstaltninger, der i en særlig Grad kommer dem til Gode, saasom ved Anlæg af Veje, Jernbaner, Havne, Diger o. desl. Om Formen, hvori disse Bidrag skal ydes, det være sig som en Værdistigningsskat eller paa anden Maade, staar det ogsaa Lovgivningsmagten frit for at træffe Bestemmelse, uden at der i noget Tilfælde kan blive Spørgsmaal om at yde Erstatning for Paalæg, som kun ere Vederlag for de Goder, som ydes de paagældende.«

Skarperne endnu hedder det hos *Egon Larsen*, p. 130:

»En hvilkensomhelst Skat eller Afgift maa altid objektivt kunne begrundes som en Slags Medlemstilsvær for at være optaget i Samfundets Forening. Enhver Berigelse af Statskassen. - udover hvad der er nødvendigt til en forsvarlig og tidssvarende Drift af Samfundsforeningen - og ethvert Forsøg fra Statens Side paa — udover samfundsmæssigt nødvendige Understøttelser o. lign. — at fremtvinge en erstatningsfri Fordeling af Ejendomsgoderne, er grundlovsstridig.«

Uden at gaa for vidt kan man maaske formulere Kravet saaledes, at Skattepaalæg i Grundlovens Forstand maa have et *finanspolitisk Formaal*, i første Række dikteret af det offentlige Behov.

Det har Flertallets Jordrente *ikke*. Om den gælder, hvad *Oluf Pedersen* skriver i

»Fuld Grundskyld«, p. 35-36: »Fuld Grundskyld er ganske uafhængig af det offentlige Pengetrang. Det er altsaa en Misforstaaelse, naar det fra Modstandernes Side fortælles, at Grundskylden skal være saa høj, at den dækker de nuværende offentlige Udgifter. Skal Grundskyld dække alle Udgifterne, saa maa disse bringes til at svare til Grundskylden. Kom Udgifterne saa langt ned, at der var mere end Dækning i Grundskylden, skal denne dog ikke nedsættes ... Grundskyld er altsaa ikke et tilfældigt Beløb, der fastsættes af Myndighederne; den er derimod det Beløb, som fremkommer ved Tilbud og Efterspørgsel, og det er Myndighedernes Opgave at finde dette Beløb.«

Det er i hvert Fald overmaade tvivlsomt, om Jordrenten ikke allerede af denne Grund falder uden for Forfatningens Beskatningsbegreb.

c) Men afgørende i denne Henseende er efter Mindretallets Formening, at dens Størrelse gaar ud over, hvad der kan godkendes som Skat. Ganske vist udtaler Berlin, p. 395 (2. Udg., p. 399) sig temmelig pessimistisk.

»Det kan ganske vist tænkes, at i en socialistisk regeret Stat Skatterne, nemlig Formue- og Indkomstskatterne, efterhaanden skrues op til en saadan Højde, at det faktisk kommer nær op til en Inddragning i Statskassen af al privat Formue, og ad denne Vej vilde faktisk saa godt som al privat Ejendomsret kunne gradvis ophæves, uden at det formelt kom i Strid med Bestemmelsen i Grundlovens § 80, 1. Punktum, om Ejendomsrettens Ukrænkelighed. Men ligefuldt hjemler Forfatningen intet andet Værn herimod end Bestemmelsen i Grundlovens §46.«

Om dette sidste virkelig er rigtigt, maa her staa hen, men det er af Sammenhængen klart, at Forfatteren tænker paa de almindelige personlige Skatter.

Hvor imidlertid — som ved Jordrenten — en »Skat« lægges paa bestemte Goder uden direkte Mulighed for Overvæltning (som ved Spiritusbeskatning o. l.) alene med den Opgave at sluge deres Værdi fuldstændig

for herigennem at lette Adgangen til Gødernes Erhvervelse, dér er det ialtfald ikke længere en Skat i Grundlovens Forstand. Sandsynligvis er Grænsen naaet et godt Stykke før de 100 %, men at den her er overskredet, vil næppe nogen for Alvor betvivle.

Mindretallet maa heraf yderligere drage den Konsekvens, at Flertalsforslaget heller ikke er et Skattelovsforslag i Relation til Grundlovens § 42, og at *det derfor i givet Fald kan begæres underkastet Folkeafstemning*.

B. Tilbage bliver da at undersøge, om Forslaget om Jordrente maatte kunne gennemføres efter Reglerne om *Ekspropriation* i Grundlovens § 73, Stk. 1, 2. Pkt.

1. I Forslagets foreliggende Form kan dette besvares benægtende, allerede fordi der ikke ved Bestemmelserne i §§ 14—15, jfr. § 11, svares *fuldstændig Erstatning*.

a: *Størrelsesmæssigt* prætenderer Afløsningssummen kun at give Dækning for 75 % af den inddragne Grundværdi, nemlig lig med det kapitaliserede Beløb af den Del af Jordrenten, hvormed der efter § 11 er givet Henstand.

Man gaar saaledes ud fra, at en Byrde paa 1 % af den ved Reformen bestaaende Jordværdi straks og uden Erstatningspligt kan paalægges Ejendommene, og, da den lovligt er paalagt, »naturligvis« ikke skal medtages i Erstatningsberegningen, naar den fulde Grundskyld gennemføres, jfr. Betænkningen p. 146. Denne Betragtning maade er ikke holdbar; den vil svare til, at det offentlige med Ekspropriation for Øje lægger alle de Byrder, som erstatningsfrit kan paabyrdes en Ejendom, over paa denne for at reducere Værdien og dermed Erstatningen; det vilde, som Poul Andersen²¹⁾ har udtrykt det, være »et fortrinligt Skoleeksempel paa (finansiel) Magtfordrejning«, der sikkert ikke vil kunne tolereres, jfr. ØLD i U.f.R. 1939, p. 662.

b: Men dernæst er det en utvetydig Følge af Grundlovens § 73, Stk. 1, 2. Pkt., at Ekspro-

²¹⁾ U. f. R. 1934 B, p. 27—30, Dansk Forvaltningsret, 2. Udg. 1946, p. 383—8

priationserstatning skal betales *kontant*²²), man kan ikke paabyrde Ekspropriatus den Risiko for Kurstab m. v., som Betaling med 4 % Statsobligationer vil indebære, hvorved bemærkes, at et saadant »Laan« med en Amortisationsperiode paa 60 Aar i Dag næppe vil kunne noteres i over ca. 75, hvorved endda er bortset fra Markedets eventuelle Reaktion over for Obligationsmængder af det Omfang, der her er Tale om, jfr. Betænkningens p. 149 fn. - 150. Særligt kan man ikke argumentere ud fra, at Forrentningen, 4 %, giver Dækning for den aarlige Ydelse af (den oprindelige) Jordrente; noget saadant kunde vel paaberaabes »i modsat Retning«, hvis det, der var eksproprieret, var *Retten til* en løbende Ydelse som f. Eks. Tienden; her er imidlertid »Ekspropriationens« Genstand Jordens fulde Kapitalværdi, og *den*, d. v. s. Ejendomsrettens reelle Genstand (og dermed ogsaa dens vigtigste Beføjelser), mister Ejeren *straks*.

2. Men efter Mindretallets Formening vil Ordninger med »fuld Grundskyld«, hvorledes de end indrettes, og uanset om man søger at yde *virkelig* fuld Erstatning, overhovedet ikke kunne gennemføres ved den Lovgivningsmagten tillagte *Ekspropriationskompetence*. Der maa *Grundlovsændring* til.

Magnussen udtaler, p. 159-60: »Når man kun kan berøve ejeren tingens individualværdi mod at erstatte dens formueværdi, ligger der deri utvivlsomt en forudsætning om, at *man overhovedet ikke kan berøve ejeren — eller andre rettighedshavere — den blotte formueværdi som sådan* — altså selvom almenvellet kræver det, og lovgivningsmagten fastsætter det ...«

Slutningen ligger nær, men det er alligevel paa et andet Grundlag, at Mindretallet i første Række baserer sit Syn. Som ovenfor under I udviklet giver Grundlovens § 73, Stk. 1, 1. Pkt., fomyet og bekræftet for kun ca. et Aar siden, den generelle Karakteristik af Ejendomsordningen her i Landet; den bygger paa Privatejendomsretten, hvor

den enkelte Borger har Ejerenes Fordele og Ejerenes Pligter og Risici; en *generel* Ændring heri kan givetvis kun ske gennem en Forfatningsændring; heroverfor hjemler 2. Pkt., at Lovgivningsmagten, naar Almenvellet kræver det og under visse yderligere Betingelser, kan fratage *enkelte* Borgere deres Ejendom, men naturligvis maa disse to Reglers »Magtomraader«, den generelle og den specielle, afgrænses over for hinanden; det er ovenfor anført, at ogsaa Ekspropriationer genstandsmæssigt *kan* have en *vis* Generalitet; en Ekspropriation f. Eks. af alle Vaaben eller alle Vaaben af en *vis* Art her i Landet (ikke af »forretningsmæssige«, men ud fra sikkerhedsmæssige eller nødretlige Bevæggrunde) *ændrer ikke Samfundets ejendomsretlige Struktur. Anderledes med Jorden*, baade realt økonomisk og - ikke mindst - i den almindelige folkelige Opfattelse, som ogsaa Grundloven henholder sig til.

En Inddragning deraf — ved fuld Grundskyld eller paa anden Maade - er uforlignelig med en Proklamation af Privatejendomsretten som en af de borgerlige Frihedsrettigheder, der forfatningsmæssigt tegner Danmarks Ansigt.

Ved Grundlovens Fornyelse i Fjor var man fuldt bekendt med Kravene om fuld Grundskyld, og havde man ønsket, at vort Samfund økonomisk skulde skifte Karakter paa et saa fundamentalt Punkt, var det lidet rimeligt blot at gentage og akcentuere Tilsoget om Privatejendomsrettens Ukrænkelighed uden nogen Art af Forbehold. Der ville ligefrem være noget stødende i — som det er sket ved Forfatningsændringen, jfr. § 73, sidste Stk. - at udbygge Garantien for fuld Erstatning ved Ekspropriation, hvorved der i særlig Grad er tænkt paa Afstaaelse af Grundarealer, og saa kort efter gøre denne Beskyttelse illusorisk ved at indrage den fulde Grundværdi efter helt andre Principper end ekspropriationsretlige.

Som de gamle Grundlove *udtrykkeligt* paabød Afløsning af Len og Stamhuse og

²²) *Poul Meyer*, Erstatningsfastsættelse ved Ekspropriation, 1943, p. 119-20; *Magnussen*, p. 173-76.

derved muliggjorde Loven af 1919, jfr. HRD i U.f.R. 1921, p. 148, saaledes havde det været rimeligt - og efter Mindretallets Formening uomgængelig nødvendigt — i Grundloven af 1953 at søge optaget en Bestemmelse om fuld Grundskyld, hvis man ønskede Tanken om dette, i hele Verden prøvede, Institut fremmet.

Mindretallet har ikke villet afstaa fra i Enkeltheder at kommentere Flertalsforslaget, men maa formene, at en Gennemførelse af dets bærende Princip, uanset tekniske Forbedringer i Udførelsen, *ikke* under den gældende Grundlov er forfatningsmæssig mulig, og man anser det til Belysning heraf ufornødent at gaa ind paa de mangfoldige Maader, hvorpaa Forslaget indirekte vil ramme grundlovsikrede Ejendomsrettigheder, til Bygninger, som Ejeren kan tvinges til at opgive, Panterettigheder m. v. De principielle Betragtninger skulde være nok.

Man er imidlertid ganske indforstaaet med, at det under alle Omstændigheder er af Værdi, at de herhenhørende Spørgsmaal af økonomisk, social og juridisk Karakter faar en, saavidt mulig tilbundsaaende, Belysning, saaledes at fremtidige Deltagere i Debatten nøje kan vide, hvor de staar.

I den Henseende er ogsaa Mindretallet af den Formening, at Kommissionens Udredninger vil bevare deres Værdi.

Mindretallets Syn paa *det forfatningsmæssige Spørgsmaal* kan kort sammenfattes saaledes:

I. Indførelse af fuld Grundskyld er prima facit i Strid med Grl. § 73, stk. 1, 1. Pkt. om Ejendomsrettens Ukrænkelighed, idet den for Grundstykkers Vedkommende *borttager Ejendomsrettens økonomiske Genstand*.

II. A. Indførelsen kan ikke forsvares ud fra Adgangen til *Skattepaalæg*, thi 1. adskiller Grundskylden sig fra Grundlovens Begreb om Skatter ved sit *Formaal*, og 2. kan heller ikke en Skat paa bestemte Objekter, uden Mulighed for »Overvæltning«, reducere disses Værdi til 0, idet § 73, Stk. 1, 1. Pkt., *derved* vilde miste sin Betydning.

B. Ej heller som *Ekspropriation* kan Forslaget passere, thi

1. ydes der ikke fuldstændig Erstatning,

2. vilde selv Ydelse af fuldstændig Erstatning ikke berettige til et *almindeligt* Indgreb, der i Strid med § 73 1 Stk., 1 Pkt., af skaf fede Ejendomsretten til et saa vigtigt Aktiv som Jorden; skulde noget saadant kunne ske, maatte der ved Grundlovsrevisionen i 1953 være optaget Forbehold derom.

2. AFSNIT:

FLERTALSBETÆNKNINGEN.

Afd. II:

Kap. 1.

Der findes ikke Grund til særlige Bemærkninger vedrørende dette Kapitel ud over, at Mindretallet kunde have ønsket det betonet, at i Historiens tidligere Samfundformer var Besiddelse af Jord den eneste Form for Formuebesiddelse, hvorfor tidligere Tidens Jordrenteskatter i nok saa høj Grad var Skat paa Formue og Indtægt udover Eksistensminimet som en egentlig Jordrenteskat.

Kap. 4.

Under Redegørelsen for de to særlige Tillæg til Grundbeløbet iflg. Loven af 1933 forekommer det uønsket at omtale disse to Tillæg som »virkende som afgiftsfrie Fradrag i Grundværdistigningen« (p. XIX), altsaa som en Slags Gave til Ejerne. De to Tillæg er imidlertid at forstaa som Tillæg, der paa Grund af Vurderingens Usikkerhed og Konjunkturbevægelserne maa gives Grundbeløbet, for at Stigningen kun skal dække den samfundsskabte Grundværdistigning.

Endvidere er Bestemmelsen om Værditab paa Bygninger m. m. fra den nugældende Lov om Grundstigningsskyld (§ 9) kun omtalt af historiske Grunde og saaledes nævnt som ny i Forhold til den gamle Lov. Bestemmelsen har dog stor principiel Betydning, idet det med denne Bestemmelse er anerkendt, *at Ejendommens Værdi maa ses som en Helhed*, og at en Stigning i Grund-

værdien ledsaget af et Fald i Bygningsværdien maa medføre, at Nedgangen i Bygningsværdien bør afkortes i den af det offentlige inddragne Del af Stigningen, for at Ejeren ikke skal se sin formuemæssige Stilling forringet. At dette principielt er uforligeligt med Tanken om fuld Grundskyld, belyser yderligere den reelle Svaghed ved Grundskvldsbetragtningerne.

Kap. 6.

I dette Kapitel er det ikke tilstrækkeligt klart fremhævet, at Gennemførelsen af fuld Grundskyld vil bevirke, at *Vurderingsraadenes Arbejde ganske vil skifte Karakter*¹⁾. Medens Reglen nu er, at Vurderingsraadene skal følge de almindelige Handelspriser, vil der under fuld Grundskyld ikke være saadanne vejledende Handelspriser, ganske særligt ikke paa jomfruelige Grunde, da Gennemførelsen netop tilsigter, at Grundene ikke skal have nogen Handelsværdi.

Samtidig med at Vurderingsraadene saaledes maa savne Grundprisernes vigtige Vejledning ved Vurderingsarbejdet og de efterfølgende Korrektioner, hvor Priserne differerer fra Vurderingsresultatet, vil Vurderingerne faa saa meget større Betydning, som Ansættelsen faktisk træder i Stedet for den nuværende frie Prisdannelse. Ejernes Incitament til nu at sælge en Ejendom - og dermed bringe den over paa de Hænder, der kan anvende den bedst - er den Pris, der kan opnaas i det frie Marked. Efter Gennemførelsen af fuld Grundskyld eksisterer denne Tilskyndelse ikke, idet Sælgeren ikke vil faa, hvad Køberen vil give. Incitamentet skal da komme fra Vurderingen²⁾. Følgen heraf maa blive, at Vurderingsraadene skal

overtage Købers og Sælgers Funktioner, hvilket maa betyde en meget stærk Udbygning af Vurderingsapparatet. Men selv under disse Vilkaar maa det betvivles, at Vurderingsraadene vil kunne løse denne Opgave tilfredsstillende. Vurderingsraadenes Arbejdsform har hidtil været registrerende, d. v. s. følgende de frie Priser, hvilken Opgave kan løses med en vis Fejlmargen, som de foreliggende Vurderinger viser; men at Vurderingsraadene skulde kunne være prisangivende, maa efter Mindretallets Formening afvises som udelukket.

Kap. 7.

Under Redegørelsen for Vurderingsarbejdets praktiske Tilrettelæggelse er det særligt for Byejeendomme nævnt, hvorledes Ansættelsen af Grundværdien fremkommer ud fra Gadepriser, eventuelt Normalmeterberegninger, Hjørnetillæg m. m. Men det er ikke angivet, hvilket Materiale der ligger til Grund for denne Vurderingsfremgangsmaade, og om der findes nogen Undersøgelse, der viser, om denne Fremgangsmaade stemmer med praktiske Resultater (Salgspriser), eller om den alene er opbygget paa rent teoretisk Grundlag. For saa vidt det er Mindretallet bekendt, har man her uden videre overført et privat amerikansk Vurderingssystem uden Kontrol med, om Systemet i sig selv er holdbart, endsige stemmer med de her i Landet for Tiden bestaaende Forhold.

Kap. 8.

I dette Kapitel, der navnlig skal vise, hvilken Stigning der har været i Grundværdiansættelsen, er det ikke paavist, hvad Vær-

¹⁾ L. V. Birck, Ejendomsskatter og ejendomspriser, p. 212: ... »Uden nærmere at ville kritisere fysiokratiets så lidt som georgismens skatteprogram, må man her dog gøre opmærksom på, at en »single tax« kræver en langt nøjagtigere fastsættelse af skattegrundlaget end, hvor vi står med en mængde forskellige skatter, hvor fejl i den enes grundlag får mindre betydning, fordi hver enkelt skat er relativ lav.«

²⁾ Th. Thorsteinsson, Samråd mellem nordiske realkreditinstitutioner, referat af forhandlingerne på det 5. møde afholdt i København den 19. juni 1950: ... »Langt fra de gavnlige virkninger er der grund til at forvente, at et jordrentesamfund ville stagnere, fordi ethvert initiativ fra ejernes side ville ophøre. Når jordens værdi til enhver tid skal være 0, vil ejerne kun være interesserede i at fastholde brugen, fordi de ved overgang til en »højere« anvendelse kun ville risikere at lide tab på deres indretninger uden at forøge jordens værdi. Initiativet måtte derfor fuldtud overgå til vurderingsmyndighederne, hvis opgave det ville blive at beskutte ejerne bort og bestemme, hvilken jord og hvor megen jord der til enhver tid skulle overgå til bebyggelse, og hvilken grundpris byggeriet kunne eller skulle bære. Det er ikke sandsynligt, at de ville træffe det rigtige.«

dien vilde være under en konstant Møntværdi («Guldkroner»). Det ma antages, at Grundværdiansættelsen paa dette Grundlag vilde have været faldende, stemmende med at Grundværdiens Betydning indenfor et veludviklet økonomisk System er af vigende Karakter, og som Skattekilde i et moderne Samfund af aftagende Betydning. Ud fra en Guldværdi af Kronen paa 31,6 % i 1950, svarer den i 1950 ansatte Grundværdi til ca. 3 Milliarder Guldkroner, medens den ansatte Grundværdi i 1916 svarede til ca. 4 Milliarder Guldkroner.

Kap. 9.

Det fremgaar af den foreliggende Salgsstatistik, at Afvigelsen mellem Priserne og Ansættelsen til Ejendomsskyld for bebyggede Ejendomme er mindre end de Differencer, der findes mellem Priserne og Ansættelsen for ubebyggede Grunde. Dette stemmer med den rent praktiske Erfaring, at det er lettere at udtale sig om, hvad en bebygget Ejendom er værd, end udfinde, hvad en ubebygget Grund er værd. Der savnes her en Redegørelse for, hvor store Afvigelser der forekommer fra Ejendom til Ejendom, mellem Salgspris og Ansættelse, idet det maa antages, at Variationerne mellem Salgspris og Ansættelse fra Ejendom til Ejendom rummer større Forskelligheder end de Differencer, som Gennemsnitstallene fra Landsdel til Landsdel udtrykker.

Differencerne mellem Salgspriser og Ansættelser er dog saa store, at Vurderingen særlig til Grundskyld maa antages at være saa uensartet og behæftet med en saadan Usikkerhed, at den som Skattegrundlag maa anses for uretfærdig og derfor kun egnet til at bære begrænsede Skatter. Ganske særligt synes Vurderingen at være uegnet til den 100 Procents Beskatning, som fuld Grundskyld forudsætter.

I denne Forbindelse findes der iøvrigt Anledning til at paapege det Misforhold, der bestaar mellem Ansættelsen af mange særlig lidt ældre Udlejningsejendomme — der paa Grund af manglende Vedligeholdelse synes ansat for højt i Forhold til Salgs-

priserne - og de øvrige Ejendomsgrupper, der synes at være ansat meget lavt i Forhold til Priserne.

Afd. III:

1. Indledning.

De indledende Betragtninger kan ikke tiltrædes, idet de synes forældede og ikke gælder det moderne økonomiske Samfund.

Jordens Betydning som Produktionsfaktor er aftagende i Forhold til de øvrige Produktionsfaktorer. Ligeledes er Jordens Beliggenhed ogsaa af aftagende Betydning som Følge af bedre Trafikmidler, bedre og mere systematisk Planlægning og bedre Meddelelsesmidler.

Denne ændrede Stilling kommer bl. a. til Udtryk i, at Jordrenten nu kun udgør ca. 4 % af Nationalindtægten mod for blot 30 Aar siden antagelig det dobbelte. Endvidere kommer dette Forhold til Udtryk i Grundværdiens faldende Andel af de samlede Ejendomsværdier, jfr. Afd. II, Kap. 8, hvorefter Grundværdien nu kun udgør ca. 30 % af den samlede Ejendomsværdi mod ca. 45 % i 1916.

Det synes derfor i Modstrid med den seneste Erfaring, naar det hævdes, at Forskelligheder i Jordens Beskaffenhed og Beliggenhed faar stadig forøget Betydning med den voksende Befolkning, og at Knaphed paa brugbar Jord skulde gøre sig gældende.

Ligeledes synes det urimeligt at opfatte Jordrenten som en Værdi *udover* Vederlaget for Arbejde og Kapital. Det siger sig selv, at Jorden er en selvstændig Faktor *ved Siden af* Arbejde og Kapital og aldeles sideordnet disse. Denne forældede Differencebetragtning - der kunde gøres gældende overfor en hvilken som helst Faktor i Produktionen efter Behag - har i Fortiden medført en Række Misforstaaelser og giver sig i Fler-talsbetænkningen det Udtryk, at det udtales, at Jordrenten »gaar fra i det Udbytte af den økonomiske Virksomhed i Samfundet, der staar til Raadighed til Arbejdsudbytte og Rente af arbejdsskabt Kapital«.

Naar det først erkendes, at Jord er en

Produktionsfaktor ligesom Arbejde og Kapital, forstaas det ogsaa, at *Prisen paa disse Faktorer efter den almindelige Prisdannelse giver hver Faktor, hvad der tilkommer den*³⁾.

Der findes Grund til at fremhæve denne Misforstaaelse stærkt, fordi den ganske utidsvarende Betragtningmaade præger de følgende Konklusioner i Flertalsbetænkningen.

Det er endvidere iøjnefaldende, at det i Flertalsbetænkningen ikke er forsøgt at *drage en Linie mellem paa den ene Side den naturlige og samfundsskabte Grundværdi, og paa den anden Side den Del af Grundværdien, der skyldes de vekslende Ejeres Indsats*. Forholdet har meget stor Betydning i den teoretiske Begrundelse, hvorfor det maa opfattes som en alvorlig Mangel, at dette Forhold ikke er søgt belyst, men at Flertalsbetænkningen uden videre gaar ud fra, at den ved Skattevurderingen ansatte Grundværdi efter Fradrag for Grundforbedringer svarer til den samfundsskabte Grundværdi.

I denne Forbindelse synes der ogsaa at være Grund til at nævne, at efter de gældende Regler gives der ikke tilstrækkelige Fradrag i Grundværdien for Forbedringer, særlig for Parceller i Byens Yderkvarterer.

Kap. 2.

Overfor Flertallets Betragtninger med Hensyn til *Udfindelsen af den aarlige Jordrente* findes der Anledning til at fremhæve den Usikkerhed, der knytter sig hertil. Som tidligere anført hviler Vurderingen af Grundværdien alene paa en Række rent teoretiske Betragtninger for det store Flertal af Ejendomme. Ligeledes bestaar der indenfor de Omraader, hvor Salgspriser paa Grunde foreligger og giver Mulighed for Korrektion ifølge den gængsige Salgsstatistik, saa store Afvigelser, at Vurderingen maa betegnes som relativ usikker. I denne Værdi fradrages Grundforbedringerne med et Beløb, der ikke paa langt nær dækker de Grundforbedringer, der er udført i de seneste Aar. End-

videre forekommer det meget usikkert paa Basis heraf at regne med en procentsats, hvis eneste Holdepunkt er en Rentefod for Kreditforeningslaan.

Naar man i Flertalsbetænkningen herefter angiver Jordrenten i privat Eje til 310 Millioner Kroner, maa denne Talangivelse anses saa usikker, at Tallet lige saa godt kan være det halve heraf som det dobbelte. Det erkendes, at Tallet rent praktisk ikke lader sig fastslaa, idet Arbejds løn og Kapitalrente foreligger oplyst ifølge de gældende Priser, men Jordrente findes ikke prismæssigt oplyst og kan derfor ikke angives.

Der findes Anledning til at fremhæve dette, fordi alle Slutninger, der drages paa Basis af dette usikre Tal, vil være behæftet med den største Usikkerhed.

Kap. 3 a og 3 b.

Flertalsbetænkningen afviser at skabe en ensartet Grundskyld for hele Landet, men mener, at fuld Grundskyld bør gennemføres ved en Jordrenteafgift af den bestaaende Grundværdi, hvortil kommer den bestaaende kommunale Grundskyld.

Dette er, selv under Flertallets Forudsætninger, lidet rimeligt. Fuld Grundskyld maa forudsætte en ensartet Beskatning i Landets enkelte Dele, hvoraf følger, at der maa fastlægges et bestemt Forhold mellem Statens og Kommunernes Beskatning, og der indenfor et saadant System ikke kan bestaa nogen Ret for Kommunerne til at udvide Grundbeskatningen uden tilsvarende Nedsættelse af Statens Beskatning. Ej heller synes man at kunne tillægge Kommunerne Ret til at omlægge andre Skatter til Grundskyld uden en tilsvarende Lempelse i Statsgrundskylden alene som Følge af, at fuld Grundskyld kun kan være »fuld« og ikke overstige dette Maal.

I Forbindelse hermed kan der være Grund til at beklage, at der ikke foreligger en mere indgaaende Undersøgelse af Ejen-

³⁾ Det er derfor urigtigt at hævde, at Jordbesiddelse skulde give en privilegeret Position i vort moderne Samfund, hvor den samfundsskabte Værdistigning allerede inddrages så godt, som dette lader sig praktisere. Efter Majoraternes Bortfald vil de Formuer, som Grundene repræsenterer, blive omsat med samme store Hastighed, som alle øvrige Formuer.

domsværdier, Skatter og de Fordele, der paa-
staas opnaaet gennem Beskatningen, og der-
igennem hæver Ejendomsværdien.

Det turde være klart, at hvor Byrden ved
en bestemt Skat og de Fordele, der opnaas
ved den offentlige Administration af de ind-
komne Midler, nøjagtigt svarer til hinanden,
kan det ikke antages, at Skatten virker tryk-
kende. Det er dog ikke paavist, i hvilke Til-
fælde Grundværdien er et egnet Fordelings-
grundlag. I visse Tilfælde maa man antage,
at Bygningsværdierne er et bedre Grundlag.
Dette gælder f. Eks. ved Amtsbeskatningen.
Fordelene ved Veje og Sygehuse kommer
Beboerne til Gode, hvorfor de Bygningsværdier,
der bruges til Beboelsesformaal, vilde
være et særdeles velegnet Grundlag til For-
deling af de hermed forbundne Udgifter,
medens de Udgifter, der i denne Forbin-
delse overføres til Landbrugsjorden, bliver
en direkte Byrde, der trykker Landbrugsjor-
dens Værdi, fordi der ikke bestaar nogen
Parallel mellem Landbrugsjorden og de op-
naaede Fordele.

Det maa paapeges som en væsentlig Mang-
gel ved Flertalsbetænkningen, at dette For-
hold - Sammenhængen mellem Byrde og
Fordel - ikke er undersøgt, men at det alene
er forudsat, at Grundværdien er et rimeligt
Fordelingsgrundlag.

Afd. IV:

Vedrørende Redegørelsen for de gæl-
dende Vurderingsregler er der Anledning til
stærkt at fremhæve det utilstrækkelige i de
gældende Regler om Fradrag i Grundvær-
dien for Forbedringer. Dette gælder særligt
paa tre Punkter:

1) Der gives sædvanligt kun Fradrag for
de direkte Udgifter til Anlæg af Vej
m. m. Fradragene burde udvides til at
omfatte alle *nødvendige* Udgifter ved
at føre en Grund over fra en økonomisk
Anvendelse til en anden. Selv hvor Ud-
gifterne foreligger oplyst, andrager
Fradraget oftest kun $\frac{2}{3}$ å $\frac{3}{4}$ af de nød-
vendige Udgifter. Det burde være under-

søgt, hvilke nødvendige Udgifter der
løber paa ved Grundes Overførelse til
en højere økonomisk Anvendelse, f. Eks.
ved at indhente Oplysninger hos de
mange Kommuner, der tilrettelægger
Udstykning af Grunde til Villaer og
Høj bebyggelse.

- 2) Naar Fradraget begrænses til selve Ud-
giften paa det Tidspunkt, hvor Arbejdet
blev udført, indgaar Prisstigningen paa
Forbedringsarbejder saaledes i den skat-
tepligtige Grundværdi, og Ejeren kom-
mer derved til at betale Grundskyld og
ofte Grundstigningsskyld af Besparelsen
paa billigt udførte Forbedringsarbejder.
- 3) Fradraget gives kun, hvor Udgifterne
er oplyst af Ejeren eller kendes af Vur-
deringsraadet. Da Ejer og Vurderings-
raad ikke fastholder disse Oplysninger
gennem Tiden, betyder det, at der kun
gives Fradrag i et meget begrænset Antal
Tilfælde.

Alene Fradragsbeløbet ved 10. alm. Vur-
dering (ca. 200 Millioner Kroner), der an-
tagelig burde være 4 å 5 Gange saa højt,
viser, hvor ufuldstændigt dette vanskelige
Spørgsmaal er løst, og tillader den Slutning,
at saa længe dette Spørgsmaal ikke har fun-
det en praktisk Løsning, skulde al Tale om
højere Grundbeskatning være overflødig.

I Afsnittet om Bemærkninger til de gæl-
dende Vurderingsregler udtales det i Flertalsbetænkningen, at »Sandsynligheden taler
for, at Køber og Sælger ved Fastsættelse af
Salgssummen stadig vil regne med Ejendoms-
mens fulde Værdi, saaledes at den jord-
rentepligtige Grundværdi indgaar i Købe-
summen som en Prioritet i Ejendommen«.

Denne Betragtningssmaade staar i Mod-
sætning til de praktiske Erfaringer, som den
nye Lov om Grundstigningsskyld har givet.
Det har her vist sig, at overalt, hvor Stignin-
gen er stor eller er usikker eller vanskelig
bestemmelig, holdes Stigningen overalt uden-
for Angivelsen af Købesummen.

Handlerne under fuld Grundskyld vil
derfor næppe indeholde den inddragne
Grundværdi alene af den Grund, at Sælge-

ren naturligt nok alene vil sælge den Del af Ejendommen, der er hans ⁴).

Uden Købesummer for Grunde vil det som tidligere udtalt, da enhver Korrektionsmulighed savnes, være endnu vanskeligere end under de nuværende Forhold at ansætte Grundværdier.

Flertalsbetænkningen vælger her det Standpunkt, at Værdien af Grunden bør ansættes ligesom under de nu bestaaende Forhold, saaledes at der skal ske Ansættelse af en Værdi, der, hvis Forudsætningen om fuld Grundskyld var opfyldt, ikke eksisterer som en Værdi. Stillingen bliver da her den mærkelige, at Vurderingsraadene skal ansætte Værdien af en Grund som ubebygget (skønt den dog rent faktisk maaske er bebygget med adskillige Bygninger), hvilken Værdi Køber og Sælger ser væk fra, naar der handles, og som ej heller eksisterer, da den er inddraget af det offentlige.

Som anført tidligere knytter der sig visse betydelige Vanskeligheder til Grundvurderingen under de bestaaende Forhold, men under fuld Grundskyld vil Vurderingsopgaven blive af fuldstændig abstrakt Karakter«).

Heraf følger, at Ansættelsen af den aarlige Jordrente for den enkelte Ejendom vil blive saa usikker, at det skulde være udelukket ad Vurderingsvejen at udfinde den med nogenlunde Sikkerhed.

Om Fradrag for Forbedringer skal bemærkes, at det burde være udelukket, at de af Ejeren udførte og bekostede Forbedringer inddrages under Vurderingen af Grundværdien, og saaledes ved en Skattefritagelsesperiodes Udløb inddrages af det offentlige og beskattes som Grundværdi. Naar det ved

Vurderingen er muligt at bortse fra Værdien af Bygninger og Plantninger, skulde det ogsaa være muligt at bortse fra Vejanlæg med nogenlunde samme Vurderingssikkerhed. De nævnte Usikkerhedsmomenter synes at være saa afgørende, at hvis man mener at burde inddrage den samfundsskabte Jordrente, synes den eneste Mulighed at være, at der anvises saadanne Veje, at denne kan ansættes direkte. *Dette har Flertallet ganske forsømt.*

Ad Ejendomsbesiddernes økonomiske Stilling siden 1938.

Naar det i Flertalsbetænkningen udtales, at Stigningen i Ejendomspriserne har sit væsentlige Grundlag i Stigning i Udbytte eller Brugsværdi af Ejendommene, kan dette ikke tiltrædes for Udlejningsejendomme og Villaer.

For Udlejningsejendomme er den væsentligste Aarsag til Stigningen, at Udbyttet i Aarene under og efter Krigen kapitaliseres højere end tidligere, dels som Følge af en lavere Rentefod, dels under Forventningen om en fremtidig Stigning i Udbyttet som Følge af Huslejereguleringens Lempelse.

Den senest indtrufne Stigning i Rentesatserne i Forbindelse med, at en Lejestigning trækker ud og kun kan ventes at blive af begrænset Karakter samtidig med, at selve Udskydelsen af Lejereguleringen har bevirket, at de fornødne Reparationsarbejder er udskudt og nu opsummerede, vil beslaglægge enhver gennemførlig Lejeforhøjelse i en Aarrække, alt dette medfører, at Udlejningsejendomme i de senere Aar har haft vanskeligt: ved at holde det tidligere opnaaede Prisniveau, hvorfor det er almindeligt,

⁴) Til Belysning af Købers og Sælgers Stilling ved Forhøjelsen af Grundstigningsskylden fra Va til $\frac{3}{4}$ ved Lovændringen i 1950 kan henvises til *Axel H. Pedersen*, Byggeriets retlige og økonomiske organisation, p. 88: ... »Der er her indført den i dansk ret hidtil ukendte og for befolkningen fuldstændig uforståelige regel, at køber og sælger ikke selv kan fastsætte købesummen, og end ikke på forhånd kan få at vide, hvad købesummen vil andrage.«

³) *Aksel Jensen*, Samråd mellem nordiske realkreditinstitutioner, referat af forhandlingerne på det 5. møde afholdt i København den 19. juni 1950: ... »Når man i øjeblikket har vanskeligt ved at tilvejebringe en tilfredsstillende vurdering, hvorledes vil man så blive i stand til at vurdere jorden rigtigt, når jorden fuldt ud er beskattet, således at værdien praktisk taget er nul? og hvorledes vil beskattningen så blive? Det bliver efter min mening en ganske vilkårlig værdiansættelse, en ren og skær teoretisk vurdering, en skatteligning og ikke en vurdering på grundlag af de foreliggende forhold, og resultatet vil meget let blive, at grundværdibeskatningen langt vil overstige jordens værdi.«

at Udlejningsejendomme nu udbydes til Salg til Priser, der ligger lavere end Priserne i 1950. Samtidig med at Huslejerestriktionerne helt bortfalder, vil § 23 i Lov Nr. 251 af 14. Juni 1951 om Leje (der midlertidig foreslaas opretholdt i det nylig fremsatte Forslag til Lov om Boligforholdene, jfr. § 235, Stk. 1) samtidig bortfalde, og Ejerne vil da i de allerfleste Tilfælde have Pligt til fuld Istandsættelse og Vedligeholdelse ogsaa af Lejlighederne, hvilket ialtfald i flere Aar vil virke stærkt reducerende paa Udlejningsejendommenes Handelsværdi.

For Villaejendomme staar den betydelige Prisstigning foruden i Stigningen i Byggeriets Omkostningsniveau tillige i Forbindelse med Huslejereguleringen, saaledes at en Lempelse af Huslejereguleringen vil gøre det lettere at opnaa en Lejlighed til en rimelig Pris, og den Overpris, der betales for den ledige Lejlighed i Villaen, derfor maa paaregnes at falde bort. Den senest skete Forhøjelse af Renteniveauet maa iøvrigt ogsaa for denne Ejendomsgruppe antages at trykke Priserne.

Saavel for Udlejningsejendomme som for Villaer maa der regnes med, at det opnaaede Prisniveau ikke kan holdes i Fremtiden, hvorfor Konklusionen om, at Ejendomsbesidderne staar økonomisk stærkere nu end før Krigen, synes at være holdt i for stor Almindelighed til med Sikkerhed at kunne bære nogen Slutning. Undersøgelsen burde i højere Grad have taget sit Udgangspunkt i Erhvervsestidspunktet og de ved Købet gældende Prioriteringsforhold. En saadan Undersøgelse vilde vise, at mange Udlejningsejendomme og Villaer, erhvervet i Aarene 1946-1951, er købt til Priser, der ligger betydeligt over det nugældende Prisniveau.

Ad Ejendomsbesiddernes Stilling ved Overgangen til fuld Grundskyld. Indtægtsmæssige Virkninger for Ejerne.

I Flertalsbetænkningen regnes med en Jordrenteafgift paa 310 Millioner Kroner.

Det er tidligere paapeget, at Ansættelsen af dette Tal er meget skønsmæssigt. Tallet maa anses for at være ikke saa lidt for højt, fordi

- 1) ved Indførelse af fuld Grundskyld vil Fremtidsforventningen udgaa af Værdien og dermed ogsaa af Jordrenteafgiften. Fremtidsforventningen er en vigtig Bestanddel af Værdien og andrager antagelig mellem 10-20 %⁶⁾.
- 2) Som tidligere paapeget er det skattefri Fradrag i Grundværdien for Forbedringer kun givet med et ganske forsvindende Beløb i Forhold til de Forbedringer, der er gennemført og betalt af Ejerne i den sidste Menneskealder. Disse betydelige Værdier, der er investeret af Ejerne under den Forudsætning, at Værdierne forblev Ejernes fri Ejendom, bør selv efter Flertallets Tankegang ikke inddrages — eventuelt mod delvis Erstatning — men Ejerne bør have Adgang til en nøjagtig Undersøgelse paa dette Punkt, der giver dem de Forbedringer skattefrit, som er tiltænkt dem. Der maa herved tages Hensyn til den Ændring, der er sket i Prisniveauet, saaledes at det er Forbedringerne, der tilhører Ejerne — ikke et Beløb fastsat under et tidligere Prisniveau, der var lavere.
- 3) Da Vurderingsraadene under fuld Grundskyld ikke formaar at vurdere lige saa rigtigt som den nuværende frie Prisdannelse og derigennem *drive* Ejendommene over paa de rette Hænder — et Problem der nu løses frit fra Ejer til Ejer

⁶⁾ L. V. Birck, Ejendomsskatter og Ejendomspriser, p. 66: ... »Hvor Jordrenten bygges på en forventning (F), vil 100% skatten ikke blot nedsætte værdien med jordrentens beløb, men i modsætning til, hvad tilfældet er, hvor jordrenten skyldes et realiseret udbytte, ikke levne statskassen nogen indtægt; i samme øjeblik jeg ved, at realisationen af mit håb efterfølges af en lige så høj skat, kvæles håbet straks; med andre ord, den del af jordrenten, som egentlig er kunstig og ikke har sit tilsvarende i muligheden for straks at erhverve et udbytte, falder bort både for ejer, køber og staten.

- vil Følgen blive, at Ejendommene vil vokse fast paa de Hænder, der nu tilfældigt har dem, og blive der, saa længe det er gørligt⁷⁾). Forholdet vil nogenlunde svare til, hvad der sker med Lejlighederne fra før 1940, de vokser ogsaa fast paa de Hænder, der tilfældigt har dem, og bliver ikke udnyttet i det Forhold, der var økonomisk ønskeligt.

Under saadanne Forhold vil den rette »Jordrente« være vanskelig at udfinde.

Ud fra disse tre Synspunkter antages Skønnet om 310 Millioner Kroner at være væsentligt for højt. Tages de rette Forhold i Betragtning, drejer Tallet sig næppe om mere end 200-225 Millioner Kroner aarligt. Dette Tal maa da yderligere reduceres med Udgifter ved Udviklingen af Vurderingsapparatet, Udgifter ved en vanskeligere Fremgangsmaade for Befolkningen ved Køb og Salg, Finansieringens Omlægning og endelig ved eventuelle Erstatninger til Ejerne.

Det maa beklages, at der ikke foreligger en mere nøgtern Beregning paa dette Punkt. Resultatet vilde da have været, ikke som i Flertalsbetænkningen, at »de større Jordejere, navnlig Ejerne af Forretningsejendomme og større Udlejningsejendomme i Hovedstaden og de større Provinsbyer og de større Landbrugsejendomme, maa bære Tabet«, men at det Beløb, det vil være muligt at inddrage udover Udgifterne derved og give videre, vil være af saa ringe Størrelse, at det maa anses for praktisk betydningsløst. Følgen heraf vil være, at praktisk taget enhver Ejendomsbesidder vil blive ramt uden Udsigt til nogen Kompensation.

Paavisningen af, at 4 % Jordrenteafgift betyder ca. 8 % af Huslejen i Hovedstaden og i Provinsbyerne ca. 6 %, og at for Landbrugsejendomme »vilde en Ejer, der har købt sin Ejendom til Dagsprisen 1950, selv

efter Gennemførelsen af Jordrenteafgiften, have mere end normal Forrentning af sin Kapital i Ejendommen,« give Anledning til at udtale, at Flertalsbetænkningen synes at mangle Blik for, at Erhvervelse af en Ejendom som Kapitalanlæg eller som Arbejdsplads for den enkelte er at forstaa som en Art Investering. Denne Investering er sat i Forhold til alle andre Investeringsmuligheder og staar i et vist Ligevægtsforhold til disse.

En aarlig Byrde, der kun betyder nogle faa Procent af Lejen eller forringer en Forrentning, selvom den stadig ligger over det normale, tillader derfor kun at drage den Slutning, at det indbyrdes Forhold mellem Investeringsmulighederne forskydes til Ugunst for denne Investering, hvilket ikke vil undlade at drage den Konsekvens efter sig, at Foretagsomhed og Virketrang fjerner sig fra den særligt belastede Investeringsform - Besiddelse af fast Ejendom.

De formuemæssige Virkninger for Ejerne.

Udtalelsen om, at »I Almindelighed maa Nedgangen i Ejers Formue svare til Grundværdien før Jordrenteafgiften gennemføres«, kan ikke tiltrædes. Hvis Vurderingen skærpes, bliver Nedgangen større. Da Kontrollen med Vurderingen gennem Salgspriser for Grunde ikke vil foreligge, kan der ikke ses bort fra denne Mulighed.

Hertil kommer, at en Belastning af en enkelt Investeringsform, der i Forvejen er haardt belastet gennem Huslejestoppet og den derved paatvungne Udskydelse af alle Reparationsarbejder og Usikkerheden med Hensyn til den fremtidige Virkemaade af en saadan Reform, vil bevirke, at Lysten til at foretage Investeringer paa Ejendomsraadet og gøre et Arbejde her, vil aftage og Priserne derved gaa mere tilbage, end den egentlige Byrde, der paalægges, betyder.

⁷⁾ Enrico Hansen, *Virkningerne for realkredit af det offentliges inddragning af grundværdierne*, p. 114: ... »Hvis vurderingen er forkert, ser man det ikke på vurderingen. Grundene vil blot blive anvendt forkert, ganske på samme måde som en maksimalpris ikke sikrer den økonomisk mest lønnende anvendelse af en vare-mængde.«

Derfor knytter den selvstændige Betydning af Formuenedgangen sig ikke alene til Afhændelse og Belaaning af Ejendommen, men Forholdet har betydeligt videre Konsekvenser.

Den Formuenedgang, der maa tages i Betragtning, kommer derfor til at bestaa af

- 1) den fulde Fremtidsforventning indenfor Ejendommens Grundværdi. Det lader sig - da Grundværdien i sig selv for de fleste Ejendomme er vanskelig at angive - næppe præcist belyse, hvor meget dette andrager, men det drejer sig antagelig om 10-20 % af »Grundværdien«.
- 2) Kapitalværdien af den Grundrente, der paalægges i Fremtiden. Hvad denne Kapitalværdi vil andrage, lader sig ikke helt klart belyse talmæssigt. Man vil utvivlsomt gaa ud fra 4 % af den nu ansatte Grundværdi - uanset at den burde gaa ned med den ovenfor nævnte Fremtidsforventning — men ved Kapitalisationen heraf regne med en ret høj Kapitalisationsfaktor under Hensyn til økonomisk Usikkerhed, Frygten for fremtidig Skærpelse, Usikkerhed overfor politiske Konstellationer m. m.
- 3) Tilbageholdenheden ved Investering paa Ejendomsomraadet vil bevirke, at Prisen paa de Dele, der stadig tilhører Ejeren, ogsaa vil gaa ned.

De foreliggende Betragtninger over, hvilken Formuenedgang der vil ske, hvis man trækker den i 1950 ansatte Grundværdi fra i Ejerens Formue i Ejendom, synes derfor ikke at belyse det egentlige Problem, idet Formuenedgangen vil blive væsentlig større.

Endvidere forekommer de foretagne Betragtninger ud fra Gennemsnitstal vanskelige at forstaa, saa længe det ikke angives, hvor store Afgivelser fra Gennemsnittet, der forekommer. Ligeledes maa bemærkes, at i en Periode, hvor Samfundet ikke fastholder Pengenes Metalværdi, maa Formodningen være for, at jo længere en Ejer har haft en Ejendom, des større har Prisstigningen været, men selve den Omstændighed, at der

har været ført en inflationspræget Økonomi, kan ikke begrunde Indførelse af fuld Grundskyld.

Ejerens Stilling under fuld Grundskyld.

Flertalsbetænkningens Konklusion, at den Sikring af Ejerens økonomiske Stilling, som Jordrenteafgiften giver under Forhold, hvor Grundværdien gaar ned, giver samtidig en større Sikkerhed for de Prioriteter, der optages i Ejendommen, kan ikke antages at faa praktisk Gyldighed. Ud fra almindelige Erfaringer maa det antages, at en Ejendoms Driftsindtægter er meget konjunkturfølsomme, Værdien af Bygninger og Forbedringer er noget mindre følsomme for Konjunkturudsving, men dog ret følsomme, medens den mest værdibestandige Del af Ejendommen maa antages at være Grundens Værdi. Hertil kommer, at Bygninger, som Følge af den moderne Lovgivning vedrørende Byggeret, Byplanlægning, Bygezoneregulering, Sænering samt Fabriks- og Sundhedslovgivning, har en langt mindre stabil Tilværelse end tidligere.

Det siger derfor sig selv, at naar det værdibestandige inddrages fra Ejeren, og han alene beholder de mere konjunkturfølsomme og af Loven tidsbegrænsede Værdier tilbage, kan man ikke i denne Forbindelse tale om en *Sikring* af hans økonomiske Stilling. Hans Stilling er blevet ringere, idet den er blevet *mere konjunkturfølsom*.

Tilsvarende gælder om Prioriteterne i Ejendommen. Naar den værdibestandige Del af Værdien inddrages, bliver Prioriteterne i Restværdien mere usikre, derfor dyrere, hvorfor der ogsaa herigennem vil ske en yderligere Forringelse af Ejerens Forhold.

Naar dertil kommer, at Ejeren har Udsigt til at miste de af ham gennemførte Grundforbedringer efter en vis kortere eller længere Aarrække ved, at de simpelthen lægges til den af det offentlige inddragne Grundværdi, og at en Nedgang i Bygningernes Værdi ikke mere kan antages at modsvares af en Stigning i Grundværdien, vil det forstaaes, at en Ejers Stilling under fuld Grundskyld vil blive forringet stærkere end Ka-

pitalværdien af de Byrder, der overføres til det offentlige, svarer til.

Den politiske Usikkerhed, der knytter sig til Definitionen af den - iøvrigt ganske misvisende - Sætning om, at Ejeren ejer Jorden, men ikke dens Værdi, vil ogsaa her spille ind. Ejeren vil paa Ejendomsomraadet ikke føle sine Interesser tilstrækkeligt tilgodeset.

At disse Forhold vil medføre, at fast Ejendom, og ikke mindst Jordbesiddelse, ikke mere vil blive betragtet som sikker Pengeanbringelse paa længere Sigt, eventuelt ogsaa som Spekulationsobjekt, skal gerne indrømmes, ligesom det ogsaa, som Flertalsbetænkningen udtaler det, maa anses for sikkert, at en stor Del af Ejerne vil søge at afhænde deres Ejendomme. Et Forhold, der i særlig Grad vil mærkes af de mindre Ejendomsbesiddere.

Realkreditens Stilling under Gennemførelsen af fuld Grundskyld, og efter Gennemførelsen.

Man kan ikke her, som Flertalsbetænkningen, indskrænke sig til at gaa ud fra, at Indførelsen af fuld Grundskyld alene vil have Virkninger af samme Art som Indsættelse af en Prioritet foran de allerede eksisterende. Ligeledes kan man ej heller gaa ud fra, at de saaledes forskubbede Prioriteter faar en forbedret Sikkerhed, fordi de er beskyttet mod Værdinedgang af Jorden.

Som tidligere udtalt vil de indirekte Virkninger, der knytter sig til Indførelsen af fuld Grundskyld, være de afgørende. Foringelsen i Ejernes Stilling og Værdinedgangen i Ejendommenes Værdier vil ikke undlade at paavirke Realkrediten meget stærkt.

Det maa her fremhæves, at den Omstæn-

dighed, at mange Ejendomme kun er svagt belaant, og at Laanene under Prisstigningsperioden ikke er fulgt med op med Priserne, i sig selv ikke giver Motivering for Grundskyldsreform netop nu. Der kan ikke ses bort fra den Mulighed, at Ejerne med større Fordel har kunnet udnytte andre Kreditkilder, eller at Laanene ikke er forhøjet for at kunne modstaa en Konjunkturtilbagegang. Det afgørende maa dog være, hvilken Spredning i Belaanningen der foreligger for de forskellige Ejendomstyper. Dette Spørgsmaal maa være af central Betydning, da man næppe kan tænke sig forskellig Behandling af Ejendomme af samme Type, blot fordi Belaanningen er forskellig.

Det raadende Marked over Prioriteter i faste Ejendomme er sædvanemæssigt dannet. Det kan ikke antages, at Sikkerhedsgrænsen, som Pantet byder, vilkaarligt kan forskydes længere udefter uden mærkbare Virkninger med Hensyn til Krav om højere Rente, eventuelt ogsaa hurtigere Amortisation⁸⁾.

Da Grundlaget for Realkrediten vil blive stærkt berørt ved, at den værdibestandige og mindst konjunkturfølsomme Del af Værdien inddrages, maa Konsekvensen blive dyre⁹⁾ og hurtigere amortisable Laan.

Dette vil præge Huslejerne, idet saavel den sædvanlige Rente som den sædvanlige Amortisation paa Prioriteterne maa antages at virke prisbestemmende i den Forstand, at disse aarlige Ydelser skal dækkes af Prisen — Huslejen — inden nyt Byggeri kan sættes i Gang, saaledes at fuld Grundskyld maa antages at virke huslejefordyrende.

Tilsvarende vil gælde for Landbruget, hvor Muligheden for at foretage Driftsforbedringer vil møde vanskeligere Finan-

⁸⁾ *Enrico Hansen*, Virkningerne for Realkrediten af det offentliges inddragning af grundværdierne, p. 110: ... »Disse bygningsværdier kan ikke tænkes belånt i betragteligt omfang med de sædvanlige lån, der amortiseres over et halvt hundrede år, dertil er de for betingede. Når grundværdien ikke er med i pantet, bliver der tale om en egentlig forringelse af realkreditens muligheder. Den eneste mulighed for at yde betragtelige lån synes at være en overgang til lån, der amortiseres over en årrække fra 15 til 25 år. Disse lån må have til forudsætning, at den hidtil anvendte opdeling af lånemarkedet opgives bl. a. for at undgå at prioriteter placeret på anden eller tredie plads, skæres bort under en hurtig konjunkturtilbagegang, der bringer ejendomspriserne til at falde, eller en grundværdistigning, der beslaglægger en del af de belånte bygningsværdier.«

⁹⁾ *Troels Gl ud*, Kreditforenings institutionen i Danmark, p. 353: ... »Kun kan det i almindelighed fastslås, at al yderligere beskatning af ejendomme - altså også inddragning af grundværdierne - vil indskrænke realkreditinstitutionernes virkeområde og dermed deres balance, hvilket alt andet lige vil kunne medføre en foryrelse af deres virksomhed.«

sieringsvilkaar og dermed stille Landbrugsproduktionen ugunstigere i Konkurrencen, naar den billige Kreditkilde, som Kredit- og Hypoteksforeningslaan repræsenterer, ikke lader sig udnytte i den bestaaende Form¹⁰).

Den afgørende Mangel ved Flertalsbetænkningens Betragtningensmaade er, at der gaas ud fra Betragtningen: »For saa vidt det maa erkendes, at Laan i fast Ejendom efter Jordrenteafgiftens Gennemførelse vil være sikrere end Laan med foranstaaende Prioritet til samme Beløb som Grundværdien« og derved paa Forhaand bortses fra de indirekte Virkninger, der knytter sig dertil¹¹).

Huslejen under fuld Grundskyld.

Paa dette Punkt kan Betænkningens Fremstilling heller ikke tiltrædes, idet Sammenhængen mellem den gældende Leje og Værdien af Ejendommen opfattes for direkte og massivt. De to optegnede Kurver er derfor ogsaa ganske misvisende, og Formodningerne om, at Værdierne vilde ligge indtil 60-70 % højere under et frit Lejeniveau, er uholdbare.

Som Forholdene for Tiden er for den store Del af Udlejningsejendommene fra før 1940, forrenter disse Ejendomme sig ikke og vedligeholdes kun ganske nødtørftigt, fordi Ejendommenes Driftsindtægter ikke tillader mere. Naar Værdien opretholdes, skyldes det alene Forventningen om en fremtidig Lejestigning. Her som i alle Tilfælde er en Ejendoms Værdi ikke betinget af en nuværende Leje, *men er først og fremmest en Funktion af den Leje, som en Køber regner med for Fremtiden*. Tillader man derfor en Lejeforhøjelse, der dækker Udgiften til den aarlige

Jordrente, kan man ikke drage den Slutning, at Bygningsværdien stiger lige saa meget, som Grundværdien skulde gaa ned. Gaar den tilladte Lejeforhøjelse fra i den Lejeforhøjelse, som en forstandig Ejer regner med at opnaa engang i Fremtiden, falder Værdien af den samlede Ejendom med den beslaglagte Del af Lejeforhøjelsen, og Ejerens Formue gaar ned.

Værdien af Udlejningsejendommene er ikke alene en Funktion af den forventede fremtidige Leje, men ogsaa af de Driftsudgifter, der maa paaregnes i Fremtiden. Blandt de Driftsudgifter, der er mest iøjnefaldende, er de Beløb, som maa regnes at medgaa til normal Vedligeholdelse og Genopretning af den Huslejerreguleringen følgende udskudte Vedligeholdelse. Da Jordrenteudgiften vil gaa fra i den opnaaelige Lejeforhøjelse, vil det betyde, at Genopretningen og Moderniseringen af den gamle Boligmasse vanskeliggøres og udskydes, og at Jordrenteafgiften saaledes ogsaa udvikler sig til en Byrde for Lejerne i den gamle Boligmasse.

Det bliver derfor ikke alene, som det udtales i Betænkningen, »Ejendomme, der ikke eller kun i ringe Omfang har været berørt af Huslejestoppet«, hvor Indførelse af fuld Grundskyld vil give sig Udtryk i en Formue-nedgang for Ejeren svarende til Jordværdien, samt Ejendomme, hvor den paalagte Jordrente af en eller anden Grund ikke kan overvæles paa Lejen, og hvor der som Eksempler nævnes meget gamle Ejendomme med forældede Bygninger eller nybyggede Ejendomme. Grundet paa, at Ejendommenes Værdi afhænger af den fremtidige, den forventede Leje, vil Værdien for samtlige Udlejnings-

¹⁰) *Enrico Hansen*, Virkningerne for realkrediten af det offentliges inddragning af grundværdierne, p. 115: ... »Det landbrug, der udvider besætningen, opdyrker og forbedrer jorden - under gunstige konjunkturer gælder det hele landbruget - har et særligt stort kreditbehov, større end grundværdien, og dette kreditbehov vil blive hæmmet af reformen i den forstand, at det vil blive vanskeligt at skaffe de lavt forrentede, billigt administrerede, langfristede lån, som vi nu regner for det naturlige.«

¹¹) Som et Kuriosum ved Grundskylden kan fremhæves følgende udtalelse af *Tb. Thorsteinsson* (Samråd mellem nordiske realkreditinstitutioner, referat af forhandlingerne på det 5. møde afholdt i København den 19. juni 1950, p. 14): ... »For ejendomme med meget høje grundværdiandele vil realkrediten blive erstattet af grundskylden, en fordel, der ejendommeligt nok altså netop vil tilfalde de ejendomme, hvor ejernes indsats er ringest.«

ejendomme gaa ned med mindst den paa-lagte Byrde.

Hvad selve Huslejeniveauet angaar under fuld Grundskyld - hvilket ikke er nærmere belyst i Flertalsbetænkningen - skal tilføjes, at da Sælgere af Grunde ikke har nogen Interesse i at udbyde Grunde til Salg, maa det forudses, at Udbud af Grunde **til** Bebyggelse bliver sjældnere, Ejernes retslige Stilling bliver politisk usikker, og da Finansieringen af Byggeri maa ske med dyrere, mere kortfristede Laan, vil Følgen heraf blive, at Huslejeniveauet under fuld Grundskyld rimeligvis vil blive højere end det Niveau, der uden fuld Grundskyld maatte regnes som det sædvanlige.

Indtægtstabet for Lejerne under fuld Grundskyld

Det kan ikke tiltrædes, at samtlige Lejere med en Husleje paa indtil 2500 Kroner skulde have Fordel ved Gennemførelsen af fuld Grundskyld.

Da den aarlige Grundrentes Beløb paa 310 Millioner Kroner maa anses for at være væsentligt for højt anslaaet, da der vil kræves betydelige aarlige Administrationsudgifter, og endelig ogsaa visse Erstatninger, kan det overhovedet ikke antages, at der fremkommer noget Provenu til Fordeling. Det bliver da de med Indførelsen af fuld Grundskyld følgende indirekte Virkninger, der bliver afgørende. Som foran nævnt er der her en Række Faktorer, der - udover selve Vanskeligheden ved Overgangen — maa antages at virke fordyrende ind paa Lejeniveauet, saaledes at Følgen let vil blive et Lejeniveau, der ligger 10—20 % højere end det sædvanlige, svarende til en direkte Merudgift for Lejerne.

Jordrenteafgiften og de kommende Ejendomsbesiddere, Udstyknings- og Byggevirksomhed.

I Flertalsbetænkningen udtales det, at under fuld Grundskyld vil den jordrenteplygtige Grundværdi gaa fra i Udbetalingen eller Gældsætningen, og Købesummen saaledes blive lavere. Risikoen vil blive begrænset for Køberen og Prioritetshaverne, fordi Jordrenteafgiften retter sig efter Jordens Brugsværdi. Spekulationshandlerne falder bort, og der sker dermed en væsentlig Ændring i Købernes og Sælgernes indbyrdes Stilling, til Fordel for Køberne. Ubebyggede Grunde vil kunne erhverves uden større Købesum, end mulige Forbedringer betinger, og Overgangen af Jord til den Anvendelse, der repræsenterer den bedste økonomiske Anvendelse, vil blive lettere.

Det skal hertil bemærkes, at det ikke synes nærmere dokumenteret, hvorledes disse Virkninger vil gøre sig gældende.

Udbetalingernes Størrelse¹²⁾ og Risikoen for Køber og Panthavere under fuld Grundskyld vil afhænge af Finansieringssystemet. Maa man gaa ud fra vanskeligere Finansiering - f. Eks. som ved Belaaning af Løsøre - vil det ikke være muligt at nøjes med lavere Udbetaling eller betragte Risikoen som mindre¹³⁾.

At antage, at Ejendomsmarkedet bliver et Købernes Marked, er ogsaa lidet holdbart. Motivet til at sælge vil blive ændret og ikke som nu være, at man kan opnaa en god Pris, men begrænses **til**, at Vurderingsmyndighederne vurderer Jordrenten saa højt op, at den føles utaalelig, og man derfor skiller sig af med Ejendommen. Det betvivles, at Vurderingsmyndighederne kan tage et saadant Initiativ, og at Grundskyldsvurderingen kan overtage den frie Prisdannelses Funktioner.

¹²⁾ L. V. Birck, Ejendomsskatter og ejendomspriser, p. 85: ... »Ligeledes er det næppe rigtigt, at jorden erhverves lettere, fordi den kan købes billigere på grund af den på jorden hvilende jordrenteskat; jeg skal have omtrent samme kontante beløb til udbetaling ved købet af den til jordens anvendelse nødvendige kapital (bygninger og maskiner).«

¹³⁾ Troels Glud, Kreditforenings institutionen i Danmark, p. 356: ... »Realkredit vil ikke blot være afskåret fra at belåne den del af jordværdien, der kan ødelægges, men kreditorerne må også vise reservation ved belåning af bygninger for at imødegå den usikkerhed, der hæfter ved jordvurderingerne - en risiko, der kun tildels kan elimineres af de institutioner - klageinstanser og domstole - som i påkommende tilfælde må beskytte ejerne mod vilkårlige vurderinger.

Er dette ikke Tilfældet, vil Ejendommene vokse fast paa Besiddernes Hænder, saaledes at fuld Grundskyld kommer til at svare til en Art Huslejeregulering, hvor der skal en offentlig Myndighed til for at bestemme, hvem der skal have Adgang til at overtage de ledigblevne Ejendomme. Under saadanne Omstændigheder er det vanskeligt at se, hvorledes Overgangen af Ejendomme til den økonomisk bedste Anvendelse skal blive lettere¹⁴), Saneringen og det lave Byggeri fremmes. Som anført tyder meget paa, at den nuværende frie Prisdannelse giver betydeligt større Muligheder paa de nævnte Omraader.

Forskellige Former for Overgangen til fuld Grundskyld.

Det kan ikke tiltrædes, at Vanskeligheden ved Indførelse af fuld Grundskyld alene skulde bestaa for en Del Grundejere og en Del Panthavere. Problemet er ikke blot retligt, men økonomisk og socialt af generel Karakter og maa behandles som saadant.

Ligeledes synes Jordrenteafgiften ikke uden samfundsmæssige Vanskeligheder at kunne gennemføres for saa vidt den fremtidige Stigning angaar. Der skal her blot henvises til Loven om Grundstigningsskyld af ²⁷/5-1950, der beslægtlægger op imod ³/4 af den indtrufne Stigning.

Det fremgaar af den offentliggjorte Salgsstatistik, at denne Lov ikke har haft de tilsigtede Virkninger med Hensyn til Sænkning af Priserne paa Byggegrunde.

Resultatet af Kommissionens Undersøgelser.

Til dette Afsnit skal bemærkes:

Overfor Paavisningen at Grundskyldstanken har præget den senere Tids Lovgivning, skal bemærkes, at denne Udvikling ikke har undladt at vise betydelige Mangler ved denne ensidige Beskatningsform, der ikke tillader, at Bæreevnen overfor Beskatningen, eller at de Fordele der opnaas ved Beskatningen,

ogsaa staar i et passende Forhold til selve Skattebeløbet. Som Eksempel skal blot henvises til *Amtsbeskatningen, der utvivlsomt er blevet en ensidig Byrde paa Landbrugsjorden.*

Det kan ikke erkendes, at Jordrenten alene skyldes Knapheden og Efterspørgslen efter Jord; Jordrenten beror ogsaa paa Jordens Mulighed for at samarbejde med de øvrige Produktionsfaktorer, og der kan saaledes ej heller blive Tale om, at Jordrenten skulde være Kilde til social Ulighed. I Jorden indgaar i vidt Omfang arbejdsskabte Værdier, og Ejeren har et varigt Arbejde med at opholde og forbedre denne Værdi. Denne Forbindelse er saa snæver, at den naturgivne og den arbejdsskabte og gennem Arbejde opretholdte Værdi ikke lader sig udskille. Det maa beklages, at der ikke paa dette Punkt er foretaget dyberegaaende Undersøgelser, men at man uden videre har forudsat, at den ved Skattevurderingen ansatte Grundværdi efter Fradrag for Grundforbedringer svarer til den samfundsskabte Grundværdi.

At Jordrenten skulde være en særlig »naturlig« Indtægtskilde for Stat og Kommune og ikke for den Ejer, der gennem Arbejde opretholder og skaber denne Værdi, forekommer ikke umiddelbart indlysende indenfor et moderne Samfund, der med større Lethed og Sikkerhed formaar at indkræve betydeligt større Beløb paa Omraader, hvor Omsætning og Forbrug tilmed paavirkes i heldig Retning.

De særlige Lettelser, der paaberaabes ved Besiddelse af Jord og Forøgelse af Udbud af Jord, forekommer delvis selvmodsigende. Hvis det bliver lettere at erhverve og besidde Jord, hvordan skal den udbudte Mængde da forøges? Et forøget Udbud af Jord vil under fuld Grundskyld alene kunne fremkomme derigennem, at Vurderingen strammes op over de nuværende frie Priser, og at man ad denne Vej tvinger Ejerne til at sælge; i saa Fald bliver det ikke lettere at besidde Jord.

¹⁴) L. V. Birck, Ejendomsskatter og ejendomspriser, p. 224: ... »Faldt grundspekulationen helt væk, er det imidlertid muligt, at udviklingen ville blive noget langsommere, afhængig af en tilfældig grundejers skøn over anvendelsen, og ret stillestående, afhængig af en bureaukrats routine.«

Det maa betvivles, at Vurderingsmyndighederne ved deres Vurderinger i Stand til bedre at lede Udviklingen, end Køber og Sælger under den nuværende frie Prisdannelse.

Betragtningen: Da den allerede stiftede Pantegæld ikke har været berørt af Prisstigningen, har den økonomiske Udvikling givet Ejendomsbesidderne *en ganske særlig begunstiget* Stilling, forekommer misvisende, idet det reelle Forhold er, at alle, der har investeret til et lavere Prisniveau, og alle, der har optaget Laan som Følge af Pengenes Værdifald, har opnaaet en Fordel. Under disse Vilkaar forekommer det misvisende at tale om en ganske særlig begunstiget Stilling for Ejendomsbesiddere. Naar hertil kommer, at de huslejeregulerede Ejendomme har givet et aftagende Udbytte og som Følge af manglende Vedligeholdelse er værdiforringede, og at mange Enfamilieshuse som Følge af Huslejereguleringen er købt til kunstigt høje Priser, er den paastaaede særlig gunstige Stilling for saadanne Ejere i Modstrid med de faktiske Forhold.

Under de foreliggende Vilkaar maa der derfor tages Afstand fra Flertallets Standpunkt, idet det rent teoretiske Grundlag, som Vurderingen hviler paa, dens Uensartethed overfor Salgspriserne, det uklare og utilstrækkelige skattefrie Fradrag i Grundværdien for Forbedringer, viser, at Vurderingen er et meget usikkert Skattegrundlag. De høje Priser, som mange særlig af de mindste Enfamilieshuse er købt til, i Forbindelse med den store Byrde, de huslejeregulerede Ejendomme har maattet bære, kan ikke motivere nogen Skatteforhøjelse for disse Ejendomsgrupper, særlig ogsaa naar det usikre og unøjagtige Vurderingsgrundlag tages i Betragtning.

Forslaget om Inddragelse af den fulde Grundværdistigning¹⁵⁾ giver Anledning til at paapege det uheldige i, at Virkningerne af den Skærpelse af Lovgivningen om Grund-

stigningsskyld der fandt Sted i 1950, og hvorved den inddragne Del af Stigningen forhøjedes fra V2 til $\frac{3}{4}$, ikke i Flertalsbetænkningen er nærmere analyseret. En umiddelbar Betragtning viser, at Grundpriserne ikke som paastaet er faldet, men er steget 10-15 %, idet den skattepligtige Stigning har udviklet sig til et Tillæg til Prisen og er blevet en Skat oven i de bestaaende Skatter. Fuld Afgift af Grundværdistigningen vil da betyde en yderligere Forøgelse af Grundpriserne gennem den forøgede Byrde paa yderligere 10-15 %.

Flertalsbetænkningen og Lovforslaget kan ikke tiltrædes af følgende Grunde:

Vurderingen til Grundskyld maa anerkendes som et egnet Grundlag for en begrænset Beskatning, men har ikke og kan næppe opnaa en saadan Sikkerhed, at den vil kunne bære en 100 % Beskatning, hvilket klart fremgaar af den offentliggjorte Salgsstatistik for Grunde. Usikkerheden, der knytter sig til Vurderingen, vil øges, naar den fulde Grundværdi inddrages af det offentlige, og der ikke vil findes Priser paa Jord, der kan paavise Vurderingsfejl.

De uheldige Følger heraf vil skærpes ved:

- a) at Fradragene i Grundværdien for Forbedringer er givet med utilstrækkelige Beløb, idet ikke alle Udgifter ved at føre en Grund over fra en Anvendelse til en anden og højere Anvendelse er givet som Fradrag, hvortil kommer, at disse Udgifter ikke reguleres med Stigningen i Prisniveauet, og at de af Ejerne udførte Forbedringer efter Forslaget ogsaa indtages af det offentlige efter en kortere Aarrækkes Forløb.
- b) ved alle forbedrede og bebyggede Ejendomme beror det paa en Fiktion, hvilken Del af Værdien der falder paa Bygningerne, og hvilken Del paa Grunden.

¹⁵⁾ Karl Eriksson (Svenska Bostadskreditkasson), Samråd mellem nordiske realkreditinstitutioner, referat af forhandlingerne på det 5. møde afholdt i København, den 19. juni 1950: ... »Skatt på jordvärdestegring synes mig förutsätta en övermänsklig förmåga att urskilja i vad månstegringen på försäljningspriset på jord beror på penningvärdets fall eller på utvecklingen av samhällets produktiva krafter eller på övergående spekulationsfeber.«

Nogen Mulighed for gennem en Bedømmelse af den ene Del af Værdien med Sikkerhed at bedømme den anden, be-
staar ikke. Det vil derfor være muligt at stramme Vurderingen af Grunden betydeligt og derigennem inddrage betydeligt mere end den nu skattemæssigt ansatte Grundværdi, og yderligere ved at gøre Vurderingen politisk bestemt anvende denne til Ejernes Skade overfor det offentlige. Følgen vil blive, at Ejerne gennem en Stramning af Vurderingerne kan tvinges til at opgive deres Ejendomme.

Vurderingerne — med de nu givne Fradrag for Forbedringer - maa antages at ligge væsentligt over den samfundsskabte Grundværdi, alene fordi de seneste Menneskealdres Indsats af Arbejde og Kapital bør udskilles; men iøvrigt kan det ikke antages, at det vil være muligt med blot nogenlunde Sikkerhed at finde frem til dette Begreb, den samfundsskabte Grundværdi, og saa længe dette ikke lader sig gennemføre, vil fuld Grundskyld alene blive et Eksperiment¹⁶⁾.

2)

Ejernes Interesse vil under fuld Grundskyld blive begrænset til alene at opretholde og sikre Bygningernes Værdi. Interessen i at opretholde og forbedre, eventuelt forøge, Grundens Værdi¹⁷⁾ bestaar ikke, da saadanne Værdier inddrages, naar han skaber dem.

Interessen i at sælge Ejendomme til en højere Anvendelse bestaar ikke, da Ejeren

derved maa erkende, at hans Bygninger og Forbedringer er værdiløse. Paa dette Punkt kan ej heller ventes Initiativ fra Ejeren.

Muligheden for at føre Ejendomme over fra en Anvendelse til en anden er derfor alene givet gennem en højere Vurdering af Grunden.

Der sker herigennem en saadan Afsvækkel-
else af Ejerinteressen i Anvendelsen af Jord og Forringelse af Mulighederne for Overføring af Arealer til en bedre Anvendelse, at det maa forventes, at Ejendommene vokser fast paa de Hænder, hvor de befinder sig.

Heraf følger, at Ejernes Interesse i Jordstykkernes rette Brug forringes og alene bliver afhængig af, hvad Vurderingen andrager. Paa dette Punkt kan Vurderingen ikke blive saa god en Vejleder som den nuværende frie Prisdannelse.

De forringede Kreditmuligheder under fuld Grundskyld vil ogsaa svække Ejernes Mulighed for at udvikle og forbedre Ejendommene og vanskeliggøre Salg, der under fuld Grundskyld maa forudsætte større kontante Udbetalinger.

Overgangen til fuld Grundskyld vil betyde, at hele Befolkningens Indstilling overfor Besiddelse af Ejendom skal ændres, og tilvante Forestillinger brydes. Selvom der vilde blive ydet fuldstændig Erstatning til den enkelte Ejer for den fulde Værdinedgang, vil dette som Følge af Overgangens Besværligheder og vanskelige Fattelighed betyde, at der vil opstaa en saadan Usikkerhed, at dette utvivlsomt vil give Anledning til en økonomisk Krise¹⁸⁾, der vil gaa haardest ud over de mindre Ejendomsbesiddere - Ejere af Byggeforeningshuse, Parcelhuse,

¹⁶⁾ *Troels Glud*, Kreditforenings institutionen i Danmark, p. 356: ... »Når jordrenten derimod skal indtages med 100%, bliver den resterende bygningsværdi helt afhængig af, om jordrenten kan ansættes rigtigt. I hvert fald for landbrugsejendommens vedkommende synes det næppe muligt at udskille indtægterne af en ejendom i kapitalindtægt, arbejds løn, profit og jordrente — især ikke at konstatere den sidste — dels fordi realisationen af denne indtægt som regel kræver en vis indsats, dels fordi så at sige alle jorder under kultur indeholder kapital, som ikke ved vurdering kan skilles fra den del af jordværdien, der i teorien karakteriseres som »oprindelig og uforgængelig«, og som i løbet af forholdsvis få år ved rovdrift kan omsættes i kontanter.«

¹⁷⁾ *L. V. Birck*, Ejendomsskatter og ejendomspriser, p. 82: ... »selv hvor der virkelig på grund af efterspørgslen var mulighed for enten som monopol - eller forskelsrente at realisere en jordrente, vil dette kun ske i indskrænket omfang, fordi ejer ikke har nogen interesse i at medvirke til dens fremkomst.«

¹⁸⁾ *L. V. Birck*, Ejendomsskatter og ejendomspriser, p. 204: ... »Forsåvidt iøvrigt en jordrenteskat som impot ungu her virker formue- og, om end ikke altid, indtægtsforringende for en vis klasse borgere, vil følgen blive den samme som af enhver voldsom omformning i besiddelsesforholdene: en krise.«

Villaer og mindre Beboelseshuse i Landdistrikterne — der vil have vanskeligt ved at indstille sig paa den ændrede Tilstand og vanskeligt vil kunne skaffe Kredit fra andre Kreditkilder end de sædvanlige.

3j

Panthavernes Stilling forringes ved, at der udtages den særlig værdibestandige Del af Pantet, repræsenteret ved Jordens Værdi.

Belaaning af Bygninger og Forbedringer vil tage Form af højere forrentede, kortfristede Laan. Følgerne heraf vil blive, at Rentebyrden for Nybygninger vil blive større og Kravet om Afdrag højere, saaledes at Huslejen vil blive paavirket i opadgaaende Retning, og Driftsforbedringer indenfor Landbrug kun gennemført i mindre Omfang end nu, nemlig kun hvor de højere Renter og Afdrag med Sikkerhed kan dækkes. Vanskeligheden ved Finansieringen vil for Byernes Udlejningsejendomme saaledes blive lagt over paa Lejerne, og for Landejendommene vil konkurrenceevnen overfor Udlandet blive forringet.

Omlægningen af Kreditsystemet vil betyde, at alle de Fordele, der knytter sig til de af Kreditforeninger og Sparekasser gennem mange Aar indsamlede Erfaringer og den opbyggede Organisation, delvis forlades. Befolkningens almindelige Forstaaelse af denne Organisationsform skal ændres, og tilvante Sædvaner paa dette Omraade vil være betydningsløse. Ændringerne i Tankegangen vil kræve mindst et Generationsskifte, altsaa 30-40 Aar. For de mere yderligstaaende Prioriteter vil Forholdene skifte ganske afgørende Karakter, og Opsigelse vil blive Reglen ud fra Betragtningen om, at Forudsætningerne ved Laanets Ydelse nu er bristede. Denne Ændring af Kreditforholdene vil udøve det stærkeste Tryk paa de mindste Ejendomsbesiddere - Villaer, Parcelhuse - nemlig de, der ikke vil være i Stand til at skaffe sig Kredit fra anden Side. Selve Overgangen vil — selv fuldstændig Erstatning for værdinedgangen forudsat - skabe en saadan Fare og Usikkerhed for de

yderligstaaende Prioriteter, at store økonomiske Vanskeligheder vil opstaa og antagelig tage Form af en økonomisk Krise, alene paa Grund af Utrygheden og Usikkerheden.

4)

En Gennemgang af det faktiske og retlige Grundlag for den foreslaaede Grundskyldsordning viser afgørende Mangler.

Vurderingsraadenes Opgave vil blive at ansætte »Værdier« for samtlige Grunde, uanset at disse Grunde ikke bør have eller har en Salgspris eller andet, der kan tjene til at vejlede ved denne Værdiansættelse. Yderligere skal Værdien, hvor Udviklingen menes at burde fremmes henimod andre Udnyttelsesformer, sættes saa højt, at »Ejeren« tvinges til at sælge og opgive sine Bygningsværdier - muligt med et betydeligt Tab - stadigvæk paa Basis 'af tænkte »Værdier«. Det forekommer tvivlsomt, om det som borgerligt Ombud kan paalægges Borgere at løse en saadan abstrakt Vurderingsopgave - fjernet fra det praktiske Liv.

Ejernes Stilling forekommer meget uklart med Hensyn til Ejendomsretten til Bygninger og Forbedringer. Det er ikke angivet, under hvilke Omstændigheder han kan fjerne de ham tilhørende Bygninger og forlade Grundarealet, samt hvilken Erstatning der tilkommer ham, saaf remt Vurderingsmyndighederne vurderer et Areal op, fordi Raadet mener, det bør sælges som Byggegrunde, og det saa viser sig usælgeligt, og Ejeren derved muligt har opgivet sin Ejendom eller har betalt nogle Aars Jordrente af en Værdi, der viste sig ikke at eksistere. Et Organ til Dækning af opstaaede Skader for Ejere, der har været Genstand for høj Vurdering, vil formentlig vise sig paakrævet.

Det uklare præger ogsaa Panthavernes Stilling. Hvor Grundværdien helt eller delvis inddrages, vil der ske en saadan Forrykkelse, at det maa paaregnes, at Panthaverne vil opsigte Prioriteter. Paa dette Punkt vil blot regulerende Bestemmelser være utilstrækkelige, da saavel Ejere som Panthaver

vil lide Tab¹⁹⁾. Det er ligeledes uklart, til hvilken Kurs Kreditforeninger og Sparekasser kan modtage Afløsningsobligationer som ekstraordinære Laaneafdrag. Hvis dette ikke sker til Parikurs - eventuelt efter Nationalbankgaranti - vil der, efter at Ejeren har lidt et Tab paa den inddragne Del af Værdien, ske en betydelig Forøgelse af Ejendommens Pantegæld til Udligning af Kurstab, saaledes at det maa antages, at mange Ejere vil se sig nødsaget til at opgive deres Ejendomme.

Det vanskelige Spørgsmaal med Hensyn til Kursen paa Afløsningsobligationerne vil forplante sig til Indehaverne af Kreditforeningsobligationerne. Disse finansielle Forhold er af saa ømtaalelig Karakter, at Mangler ved det retlige Grundlag vil have de alvorligste Konsekvenser paa Pengemarkedet²⁰⁾.

Konsekvenserne af det forelagte Forslag lader sig ikke overse nøjagtigt.

Det kan betyde en alvorlig Skatteforhøjelse, medens Ejerne paa den anden Side maaske kan disponere som hidtil ved Køb og Salg o. s. v., og i saa Fald vil Virkningerne ikke være saa alvorlige. Dette afhænger af, om Vurderingen holdes paa et meget moderat Niveau, og Værdistigningen kun inddrages i beskedent Omfang.

Modsat vil det være muligt gennem høje Vurderinger²¹⁾ som Helhed eller for enkelte Ejendomsgrupper at gribe meget stærkt ind i Ejendomsbesiddelsen.

Hvilken Politik der følges, fremgaar ikke af Forslaget og kan ikke fremgaa deraf. Det afhænger af, hvad der gøres ved den enkelte Vurdering.

Da der ikke kan tænkes at foreligge Priser paa Jord, som der kan henvises til - af principielle Grunde er dette jo udelukket — kan den Politik, der ønskes fremmet, følges. Vurderingen, Anvendelsen af Ejendommene, Priserne paa disse og Ejendommenes Besiddere vil derfor til enhver Tid *være politisk bestemt*.

Det bliver saaledes ikke rent økonomiske Grunde, der bliver afgørende for, om en Gruppe af Ejere skal se deres Interesser hæmmet eller fremmet, men rent politiske grunde. I sin yderste Konsekvens medfører Systemet *en Statsdirigeren af Besiddelsesforholdet overfor fast Ejendom*, der vil være i Modstrid med et demokratisk Samfunds Traditioner.

6)

Den Værdinedgang, der vil følge af den almindelige Omlægning af det økonomiske System, maa udover Afløsningssummerne erstattes²²⁾.

Denne Værdinedgang lader sig ikke udlede af den ved Skattetaksationen ansatte Grundværdi. Værdinedgangen afhænger af den enkelte Ejendoms individuelle Forhold og maa ansættes ved en særlig af Skattevurderingen uafhængig Fremgangsmaade.

Tænkes en saadan Fremgangsmaade fulgt over en tilstrækkelig lang Tid, skulde det

¹⁹⁾ *Jens Gram* under Samråd mellem nordiske realkreditinstitutioner afholdt i Kjøbenhavn den 19-20. juni 1950: ... »Når man tenker på omfanget av de fordringer på den ene side og forpliktelse på den annen side dansk realkredit i dag repræsenterer, og tar i betragtning at full grunnskyld - om jeg har forstått det rett - må innebære en innløsning straks av alle engasjementer i den utstrekning grunnverdiene er basis for belåningen, så står man overfor en avvikling av et veldig omfang.«

²⁰⁾ *Jens Toftegaard*, Det danske Kapitalmarked i »Axel Nielsen til minde«, p. 219: ... »Næppe nogen vil benægte, at det er ønskeligt at undgå de svingninger på kapitalmarkedet, som ikke er nødvendige.«

²¹⁾ *Ih. Thorsteinssoni* »Samråd mellem nordiske realkreditinstitutioner, referat af forhandlingerne på det 5. møde afholdt i Kjøbenhavn den 19-juni 1950«: ... »Og det er i denne forbindelse af vigtighed at gøre sig klart, at fuld grundskyld ikke kan blive stående ved for lave ansættelser. Thi alt fremskridt i samfundet vil blive afhængigt af, at vurderingerne, der nu skal erstatte ejernes initiativ, fremtvinger den rette anvendelse af grundene.«

²²⁾ *L. V. Birck*, Ejendomsskatter og ejendomspriser, p. 232: ... »Heraf kan vi atter slutte det fejlagtige i at pålægge en jordrenteskat uden erstatning for nuværende ejer (når den er større end de i forvejen på ejendommen hvilende skatter), fordi det kun rammer det, manden ejer i sin ejendom, men ikke selve den jordrente, der var skattegrundlaget, men ved kapitalisering er fjernet fra ejendommen.«

være muligt at fastslaa Værdinedgangen for samtlige Ejendomme. Erstatningen maa ydes i Kontanter (hvilket dog skulde være uigen-nemførligt) eller i Obligationer, som Nationalbanken maa forpligte sig til at holde i Parikurs.

Skulde man indlade sig paa en Fremgangsmaade af denne Art, vilde den være saa krævende, at det maatte være meget store nationale Fordele, der blev opnaaet derved.

7)

Finansielt vil fuld Grundskyld kun kunne give Udbytte for Statskassen i det Omfang, det offentlige undlader at give Erstatning.

Ydes der fuld Erstatning til Ejerne for Ejendommenes Værdinedgang²³), vil denne Erstatning blive større end de inddragne Grundværdier. Den inddragne Grundværdi vil nemlig blive lavere end den nugældende, idet den vil blive formindsket med Fremtidsforventningen (ca. 10-20 % af den nugældende Grundværdi). Endvidere kan man ikke inddrage de Forbedringer, som Ejerne har Krav paa at have skattefrit, men som der af forskellige Grunde ved den sidste Vurdering ikke er ydet Fradrag for (ca. 1 Milliard Kroner).

Da Erstatningen efter de almindeligt gældende Regler skal andrage Værdinedgangen for hver enkelt Ejendom, vil det hurtigt vise sig, at Erstatningerne vil blive større end de inddragne Grundværdier. Dette bliver dels en Følge af, at en Skattevurdering ligger i »Underkanten af Pletten, medens en Erstatningsvurdering skal ligge i Overkanten af

Pletten«, dels fordi der ogsaa skal ydes Erstatning for de mere direkte Virkninger.

Den eneste Form for at opnaa en økonomisk Fordel for Statskassen vil alene være enten ikke at yde fuldstændig Erstatning eller at yde en Erstatning, der vel nominelt er fuldstændig, men udbetale den i Obligationer, hvis Værdi er væsentlig under Pari.

Det siger sig selv, at tilsvarende Fordele vil kunne opnaas, hvis man vender sig fra Grundværdier til andre Investeringsomraader, Skibe, Maskiner, Indbo o. s. v. Overalt vil der kunne opnaas et Provenu for Finans-kassen ved at inddrage disse »Værdier« under Paaberaabelse af Samfundets »Medejendomsret« og kun give en ufuldstændig Erstatning.

Saa vel overfor Ejendomme som andre Goder anses saadanne Fremgangsmaader, ganske bortset fra deres Forenelighed med Grundloven, for stridende mod demokratiske Samfunds Traditioner.

Som Afslutning ønsker Mindretallet at pege paa, at Kommissionen ikke fuldt ud ses at have løst de den ved Kommissoriet overdragne Opgaver. Der tænkes herved dels paa, at Betænkningen ikke indeholder Anvisning paa konkrete Skattelettelser i Forbindelse med den foreslaede Reform, og dels paa, at der ikke virkeligt gives Anvisning paa, hvorledes Erstatningssummerne skal tilvejebringes af det offentlige. Der er særlig Grund til her at fremdrage dette, fordi det yderligere vanskeliggør den endelige Bedømmelse af Forslagets økonomiske og sociale Rækkevidde.

Egon Larsen.

²³) L. V. Birck, »Ejendomspriser og ejendomsskatter«, p. 233: »Thi ingen lov kan forlange, at en enkelt samfundsklasse skal bære byrden ved en reform, der kommer alle til gode.«

VIL Bilag.

Bilag 1.

OVERSIGT OVER GRUNDSKYLDSLOVGIVNINGEN I UDLANDET.

Indledning.

Oplysningerne i denne oversigt hidrører dels fra indberetninger indhentet gennem udenrigsministeriet fra gesandtskaberne i de pågældende lande dels fra de pågældende landes officielle publikationer og for kommunalbeskatningens vedkommende suppleret med oplysninger fra en oversigt indeholdt i den i 1952 afgivne betænkning af den engelske kommission vedrørende kommunal grundskyld. Oplysninger er tillige tilgået kommissionen fra den internationale union for grundskyld og frihandel.

Almindelig oversigt.

I de fleste lande findes der gamle grundskatter som regel af stærkt forældet karakter og af svindende betydning. Og i adskillige lande, særlig England og USA, en almindelig ejendomsbeskatning, der omfatter både jord og bygninger, enten baseret på lejen eller lejeværdien som i England eller baseret på handelsværdien som i USA efter periodiske ansættelser i lighed med den danske ejendomsskyld, før denne blev opdelt i grundskyld og en særlig ejendomsskyld på ejendomsværdien udover grundværdien.

Men grundskat i dens moderne form som en skat alene på grundværdien ansat ved periodiske vurderinger af jordens handelsværdi findes udenfor Danmark væsentlig kun i de engelske imperielande New Zealand, Australien, Canada, Sydafrika og Kenya og i begrænset omfang visse steder i USA.

I selve Storbritannien har lovgivning om særskilt grundvurdering og en vis beskat-

ning af grundværdien to gange været gennemført under liberale eller labour-regeringer, men afskaffet igen af konservative regeringer.

For så vidt der i disse lande opkræves statsgrundskyld, er denne af beskeden størrelse.

Den kommunale grundskyld er derimod af væsentlig betydning, navnlig fordi kommunerne i disse lande ikke har nogen kommunal indkomstskat, men ligner den direkte kommunale skat alene på fast ejendom.

Grundværdien er eneste ligningsgrundlag for alle kommuner i flere australske stater og for en større eller mindre del af kommunerne i de øvrige australske stater og New Zealand såvel som i Syd- og Østafrika, Kenya og British Colombia.

Enkelte steder benyttes grundskyld jævnsides med ejendomsskyld omfattende både jord og bygninger, og flere steder er grundskylden omtrent som her i landet kombineret med en særlig beskatning af værdien af bygninger o. l., men med lettelse af denne beskatning enten ved fritagelse for en vis del af værdien af bygninger m. v. for alle ejendomme eller visse klasser af ejendomme, det gælder navnlig i Canada og enkelte byer i USA, eller ved, at værdien beskattes med en lavere promille end grundværdien.

Særskilt vurdering af jorden finder man ikke blot, hvor grundskyld opkræves, men også i betydeligt omfang, hvor den samlede ejendomsværdi er beskatningsgrundlaget, det gælder f. eks. i 28 af Amerikas forenede stater.

Definitionen af, hvad grundværdien om-

fatter, og grundlaget for dens ansættelse er udformet på noget forskellig måde. Fælles er det, at det, der ansættes, er den nøgne jords handelsværdi uden bygninger og forbedringer foretaget ved private foranstaltninger.

Faste regler om fradrag for grundforbedringer og tidsbegrænsning for fradraget som her i landet findes som følge heraf ikke, ej heller nogen regel svarende til den danske om, at landbrugsjord skal ansættes som hørende til en middelstor gård i middelgod kultur.

Flere steder findes bestemmelse om, at værdien af bevillinger, privilegier og koncessioner knyttet til en grund skal indbefattes i grundværdien.

Der er ikke ensartethed i lovgivningen med hensyn til, hvorvidt mineraler, skoves vedforråd og andre naturgivne forekomster skal indbefattes under grundværdien. Starterne New Zealands og Victorias lovgivning forudsætter f. eks., at mineraler m. v. ikke skal medtages, medens på den anden side den australske forbundslovgivning fastsætter, at mineraler i privat eje skal medregnes i grundværdien.

Imidlertid hviler udnyttelsen af minerallejer i adskillige af disse lande på særlige koncessioner fra staten, der de fleste steder har været den oprindelige ejer af al landets jord.

En oversigt over de forskellige definitioner findes i betænkningen fra den foranævnte engelske grundskyldskommission.

Storbritannien.

I Storbritannien beskattes fast ejendom til staten som et led i indkomstbeskatningen (Schedule A) efter en ansættelse af den årlige nettoafkastning af jord og bygninger under eet.

Kommunerne får deres hele skatteindtægt ved skatter på lignet jord og bygninger under eet efter den årlige nettoafkastning.

Tidligt opstod der en bevægelse for gennemførelse af kommunal grundskyld. Et forslag i denne retning fremsat af Glasgow

byråd fik i 1906 tilslutning fra over 500 kommunalbestyrelser. Dette initiativ førte til et lovforslag i 1906 om særskilt jordvurdering i Skotland, der blev vedtaget i underhuset, men strandede i overhuset. For at bryde overhusets modstand blev et forslag om indførelse af visse grundværdiafgifter og gennemførelse af en almindelig grundvurdering for hele Storbritannien indføjet i finanslovforslaget (Lloyd George's budget 1909), idet overhuset efter hævdunden praksis ikke mentes at turde forkaste et finanslovforslag. Overhuset forkastede imidlertid forslaget, og regeringen lod udskrive valg til underhuset om forslaget. Da valget blev en sejr for regeringen, gik overhuset: nu ind på forslaget. Men overhusets tidligere forhalelse af forslaget gav anledning til, at overhusets vetoret overfor finanslovforslag blev afskaffet ved parlamentsloven af 1911, efter at nye valg forinden havde fundet sted, og samtidig blev overhusets vetoret overfor andre lovforslag også stærkt begrænset.

Jord vurderingen kom i gang i 1910, men da de forskellige afgifter, loven indeholdt, krævede flere vurderinger (op til 5) af samme ejendom på forskelligt grundlag, og vurderingsreglerne var stærkt komplicerede og ikke helt klare, tog arbejdet uforholdsmæssig lang tid og gav mulighed for talrige retssager. Endnu 5 år efter loven var vurderingsarbejdet ikke helt fuldført, og under første verdenskrig gik arbejdet faktisk i stå på grund af udskrivningerne.

I 1922 blev bestemmelsen om jordvurderingen og de afgifter, den skulle være grundlag for, ophævet.

Labourpartiets første kortvarige regering i 1923 havde lovet, at budgettet for 1924 skulle indeholde vidtgående forslag om grundskyld, men nåede på grund af den politiske krise med påfølgende regeringskifte ikke at indfri dette løfte. Det skete først, da labourpartiet i 1929 igen havde fået regeringsf lertallet, ved Snowdens budget for 1931. Den økonomiske krise i dette år førte imidlertid til et regeringsskifte, hvorved de konservative fik magten, og arbejdet med

den nye grundvurdering blev ikke fremmet, og i 1934 blev bestemmelsen om grundvurderingen og grundværdibeskatningen tilbagekaldt.

Dette gav anledning til fornyede krav om kommunal grundskyld fra kommunernes side med London County Council og Cardiff byråd som de førende. Et fuldstændigt forslag til grundskyld (10 % af jordrenten) blev udarbejdet af London County Council for Storlondons område i 1936 og forelagt som privat lovforslag i parlamentet i 1939 med støtte fra labourpartiet, men blev afvist af de konservative.

Den anden verdenskrig satte derefter bom for reformer i den retning, og labourregeringen, der kom til magten i 1945, var stærkere interesseret i planøkonomiske foranstaltninger og støtte til erhvervslivet.

Kommunalloven af 1948 gav fuldstændig fritagelse for kommunal skat for alle landbrugsejendomme og tre fjerdedele fritagelse for industrielle ejendomme.

I 1948 vedtoges by- og landplanloven, der mod erstatning (indenfor et samlet kvota på ca. 6000 mill. kr.) berøver ejendomsbesidderne retten til at bringe deres jord i ny og mere indbringende anvendelse. Den forbyder al nybebyggelse og forbedring af bygninger og væsentlig forandring i brugen af jord og bygninger uden forud indhentet godkendelse af det offentlige. Den giver staten ret til at overføre jord til anden anvendelse og forpligter enhver, der påtænker en anden og væsentlig mere indbringende anvendelse af sin jord, til at købe retten hertil af staten. Betalingen - svarende til værdien af en sådan tilladelse - ansættes ved særlig vurdering i det enkelte tilfælde.

Spørgsmålet om kommunal grundskyld blev i 1947 henvist til overvejelse i en kommission, der afgav sin betænkning i 1951.

Der var sat ret snævre rammer for kommissionens arbejde, idet dens opgave var:

»At overveje den praktiske mulighed for og ønskeligheden af at dække en del af de kommunale udgifter ved en ekstra ligning på grundværdien, idet hensyn tages til be-

stemmelsen i by- og landplanloven og andre faktorer.«

Kommissionens flertal (6 medlemmer) kom til det resultat, at indførelsen af en særlig ligning på grundværdien, når hensyn toges til by- og landplanloven og andre faktorer, ikke var hverken praktisk gennemførlig eller ønskelig.

Et mindretal på 3 medlemmer (1 fra labourpartiet, 1 fra det liberale parti og Londons vurderingsdirektør) kom til det modsatte resultat og angav i hovedtræk, hvilke bestemmelser der måtte indføres under hensyntagen navnlig til by- og landplanloven herunder navnlig, at jorden måtte ansættes både til dens fulde værdi, hvis ejeren havde fri ret til overgang til anden anvendelse, og til den værdi, den har for ejerne, hvor by- og landplanloven betyder en indskrænkning af værdien.

Skatten skulle beregnes efter den fulde værdi, men betales af staten for den del af værdien, som ejer havde måttet afgive ved by- og landplanloven. Regeringen har iøvrigt i november 1952 forelagt forslag til ophævelse af by- og landplanlovens afgifts- og erstatningsbestemmelser.

New Zealand.

Folketallet er ca. 1,9 mill. (stærkt voksende på grund af stor fødselshyppighed og en betydelig indvandring).

Statsgrundskyld er blevet opkrævet siden 1891.

I sin nuværende form er det en stærkt progressiv skat, der kun rammer ejendomme med grundværdi over 1000 £, ca. 20.000 kr. (1 £ sterling New Zealand regnet til 20 kr.), med aftagende skattefrit fradrag for ejendomme under 50.000 kr. grundværdi eller i stedet herfor et ligeledes aftagende fradrag for prioriteter for ejendomme med indtil 30.000 kr. grundværdi.

Ejendomme i byerne, som ejerne har haft i over tre år, og hvis ejendomsskyld værdi ikke er mindst 33 % højere end grundværdien, får intet skattefrit fradrag, hvis skattemyndighederne skønner, at ejendommene

burde være bedre udnyttet, og skal svare grundskylden med 50 % forhøjelse af promillen. Skattepromillen er stigende fra ca. 4 % op til 25 %p efter den afgiftspligtige grundværdis størrelse.

Statsgrundskylden tilsigter altså også andre end rent fiskale formål, bl. a. at fremme udstykning af store grundbesiddelser og fremme en økonomisk udnyttelse af jorden i byerne. Statsgrundskylden indbragte i 1950 ca. 19 mill. kr. Den samlede grundværdi var i 1948 ca. 5800 mill. kr. Den samlede ejendomsskyldværdi 16.000 mill. kr.

Vurderingen, der for hele landet ledes af et vurderingsdepartement (der også foretager vurderinger til andre offentlige formål end beskatningen til stat og kommune), er hidtil blevet foretaget med uregelmæssige mellemrum i de forskellige kommuner, men skal nu foretages hvert 5. år. Almindelig vurdering af alle landets ejendomme i samme år foretages ikke. Ved vurderingen ansættes ikke blot grundværdien, men også ejendomsskyld værdien (for jord, bygninger og forbedringer under eet). Besværinger over vurderingen afgøres af vurderingsmyndigheden som første instans med mulighed for anke til en vurderingsret, og sluttelig kan ejeren kræve ejendommen overtaget til den (lavere) værdi, han selv ansætter, hvis ikke ansættelsen nedsættes hertil, og omvendt kan staten overtage ejendommen til den (højere) værdi, som vurderingsmyndigheden mener er den rigtige, hvis ejeren ikke samtykker i denne ansættelse.

Kommunal grundskyld.

New Zealand er kommunalt inddelt i counties, d. v. s. større landkommuner (der indbefatter nogle mindre bymæssige bebyggelser med et vist selvstyre) og selvstændige bykommuner (boroughs og town districts).

Den almindelige kommunale beskatning er udelukkende ejendomsbeskatning. Skatten lignes på grundlag af enten 1) årlig brugsværdi af jord og bygninger eller 2) kapitalværdien af jord og bygninger eller 3) grundværdien alene. Årlig brugsværdi

benyttes dog nu kun af få kommuner, udelukkende bykommuner.

Hvor de lokale myndigheder beskatter på grundlag af ejendommens årlige udbytte, foretager de selv de nødvendige vurderinger, men kan dog også ansætte brugsværdien til en vis procent af ejendomsskyldværdien som ansat af statens vurderingsmyndighed.

Kommunalbestyrelserne afgør selv, om skatten skal beregnes af det årlige udbytte eller af værdien af jord og bygninger. En gennemførelse af beskatning af grundværdien alene kræver derimod vedtagelse af skatteyderne (d. v. s. grundejerne) ved særlige i dette øjemed afholdte afstemninger, der skal begæres af mindst 15 % af skatteyderne, hvorefter vedtagelse sker ved simpelt flertal af de afgivne stemmer, og denne beskatningsform forbliver herefter i kraft, indtil den atter måtte blive afskaffet ved en lignende afstemning. Der skal være et mellemrum på mindst 3 år mellem hver afstemning. Denne beskatningsform indførtes ved en lov af 1896, og siden 1911 opkræves skatter af grundværdierne til alle kommunale formål, hvor denne beskatningsform vedtages ved afstemning. I tiden fra 1933 til 1949 var der 26 afstemninger om at gå over til grundskyld, hvoraf de 19 førte til gennemførelse af grundskyld, 5 afstemninger om at gå tilbage fra grundskylden, hvoraf 4 blev gennemført.

Følgende oversigt fra 1949 belyser anvendelsen af grundskyld:

	grundskyld		ejendomsskyld eller årlig brugsværdi	
	antal kommuner	folketal 1000	antal kommuner	folketal 1000
Landkommuner	60	328	64	335
Bykommuner ...	115	819	66	385
Ialt ...	175	1.147	130	720

Omtrent halvdelen af landkommunerne og næsten de to trediedele af bykommunerne med tilsvarende andele af folketallet er altså gået over til grundskyld.

Til belysning af vurderingssummerne skal anføres følgende oversigt fra 1949:

	folketal		ejendomsskyldværdi		grundværdi	
	1000	%	mill. kr.	%	mill. kr.	%
Landkommuner	658	36	8.032	45	3.387	55
Bykommuner	1.177	64	9.953	55	2.756	45
Ialt ...	1.835	100	17.985	100	6.143	100
Heraf skattepligtige ejendomme			16.051		5.675	
Landkommuner			7.277		3.185	
Bykommuner			8.774		2.490	

Den samlede kommuneskat var i 1948 ca. 176 mill. kr. fordelt med ca. 56 mill. kr. på landkommunerne og ca. 120 mill. kr. på bykommunerne.

Den gennemsnitlige promille i de kommuner, der har grundskyld, var ca. 16 i landkommunerne og ca. 50 i bykommunerne.

Desuden lignedes der ca. 20 mill. kr. af

lokale forvaltningsorganer for særlige opgaver med selvstændig påligningsret, navnlig vejforbund, afvandings- og digelaug, elektricitetsforsyningsområder o. l., hvoraf en del også benytter grundværdien som ligningsgrundlag.

Til belysning af grundskyldens højde skal anføres et par større byer.

	folketal	areal ha	1948—49	samlet beskatning ¹⁾	
			skattepligtig grundværdi mill. kr.	mill. kr.	%
Wellington	133.800	6.500	369 ²⁾	16,52	4,5
Christchurch	126.600	6.720	243 ³⁾	14,52	6,0
Hamilton	28.800	5.705	61 ⁴⁾	2,87	4,7

¹⁾ Til visse specielle formål lignedes der mulig på andet grundlag end grundværdien, oplysning herom foreligger ikke.

²⁾ Ny vurdering i 1949 førte grundværdien op til 498 mill. kr. Beregnet herefter ville procenten blive ca. 3,3.

³⁾ Vurderingen er fra 1937—38.

⁴⁾ Vurdering 1947.

Australien.

Folketallet er ca. 8 millioner.

Forbundsstaten, the commonwealth of Australia, omfatter 6 enkeltstater.

Statsgrundskyld.

1) *Forbundsstaten* opkræver en progressiv grundskyld, der i 1948—49 indbragte ca. 48 mill. kr. (1 £ (Australien) regnet = 16 kr.). Skattens opbygning ligner den tilsvarende statsgrundskyld i New Zealand. Afgiften er fra 4 ‰ til 20 ‰ med et særligt tillæg på 16 ‰ for grundværdi udover 1,2 mill. kr. For ejere, der bor i landet, er de første 80.000 kr. grundværdi fritaget. Ejere, der bor i udlandet, får intet skattefrit fradrag, og skattebeløbet fritages med indtil 20 %.

Den nuværende konservative regering

har i efteråret 1952 forelagt forslag om ophævelse af denne grundskyldslovgivning.

2) *Enkeltstaterne* opkræver alle grundskyld, New South Wales dog kun et ringe beløb fra et endnu uudviklet område, idet statsgrundskylden iøvrigt er overført til kommunerne som en minimumspromille, kommunerne skal udskrive. Det samlede beløb for enkeltstaterne er imidlertid kun ca. 20 mill. kr. fordelt på enkeltstaterne som følger:

	mill. kr.
Queensland	6,0
New South Wales	—
Victoria	5,9
South Australia	4,5
Western Australia	2,1
Tasmania	1,5

I adskillige af de australske stater ejer staten endnu betydelige arealer, der er egnet til kolonisation, og tillige arealer, der er taget i brug, men som brugeren kun har i forpagtning eller til leje eller kun med bevilling til særlig brug; det drejer sig dog hovedsagelig kun om mindre værdifuld landbrugsjord og græsningsarealer i de meget tyndt befolkede egne. I byerne og de mere intensivt dyrkede landbrugsdistrikter er jorden dog i almindelighed solgt til fri ejendom. Minerallejer er i stor udstrækning statsejendom, udnyttelsesretten er i almindelighed overladt til private mod betaling af årlige afgifter. Som følge heraf har alle staterne betydelige indtægter i form af leje og forpagtningsafgifter af jord.

	mm. kr.
Queensland	17
New South Wales	42
Victoria	12
South Australia	4
Western Australia	9
Tasmania	2

En særstilling indtager Australiens nye hovedstad Canberra med et areal på ca. 250.000 ha, men endnu kun med ca. 20.000 indbyggere. Her sælges jorden ikke til fri ejendom, men landbrugsarealer og lignende lejes ud for et tidsrum af højst 25 år mod en årlig afgift på 4 % af den ansatte værdi plus kommunale skatter, og byggrunde lejes ud for et tidsrum af 99 år mod en afgift på 5 % af grundværdien, men således at den ansatte grundværdi revideres hvert 20. år. Der er altså her gennemført et besiddelsesforhold af lignende art som for vore jordrentebærende.

Kommunal grundskyld.

Reglerne er forskellige i de forskellige enkelte stater. I Queensland har kommunal grundskyld været obligatorisk siden 1890. I New South Wales har kommunerne siden 1906 (Sydney 1908) skullet opkræve en mindste grundskyld på ca. 4 ‰, men i løbet af få år gik alle kommuner over til at ligne alene på grundværdien. Kun Sydney med

forstæder (Greater Sydney) opkræver til vandforsyning og kloakvæsen en særlig skat på ejendomsskyld.

I andre stater kan kommunerne vedtage at indføre grundskyld.

Queensland.

Folketal 1,2 millioner.

Den samlede skattepligtige grundværdi 1946-47 var ca. 1166 mill. kr. Grundskylden androg ca. 47 mill. kr., altså gennemsnitlig ca. 4 ‰, men med variationer fra 0 ‰ op til 75 ‰.

Alkommuneskat (bortset fra renovationsudgifter) udskrives som grundskyld. Der er fastsat et maksimum på 75 ‰ for den almindelige kommunale grundskyld, men herudover kan der udskrives yderligere grundskyld til specielle formål, f. eks. til vandforsyning og kloakvæsen.

Kommunerne foretog tidligere selv vurderingen med revision mindst hvert 5. år. Efter nyere lovgivning skal vurderingen nu foretages af statsmyndigheder. Ved vurderingerne ansættes kun grundværdien.

Som eksempel på grundskyldens størrelse kan anføres byen *Brisbane*, 402.000 indbyggere, en trediedel af hele statens folketal.

skattepligtig grundværdi 1945-46 ca.	340 mill. kr.
Almindelig grundskyld	17,9 mill. kr.
Grundskyld til vand og kloakvæsen	15,1 - - -
	I alt 33,0 mill. kr.

Den samlede grundskyld var altså næsten 10 % af grundværdien.

Vurderingen foretages siden 1946 overalt i Queensland af statens vurderingsdepartement. Almindelig vurdering skal foretages hvert 5. år.

New South Wales.

Folketal 3,2 millioner.

Landkommunerne skal ligne grundskyld alene. Byerne skal ligne mindst 4,2 ‰ grundskyld, men kan iøvrigt selv bestemme, om de vil benytte ejendomsskyld, årlig brugsværdi eller grundværdi som ligningsgrundlag.

Faktisk er den almindelige kommuneskat nu overalt grundskyld. Men til særlige formål, navnlig til vandforsyning og kloakvæsen, opkræves der sine steder afgift enten

	folketal 1947 (1000)	ejendoms- skyldværdi 1946 mill. kr	skattepligtig grundværdi 1946 mill. kr.	kommunal grundskyld mill. kr.	i % af grundværdien
Sydney (med forstæder)	1.484	8.870	2.580	62	2,4
Andre bykommuner	662	2.300	620	20	3,2
Landkommuner	839	3.100 ¹⁾	2.400	33	1,4
Ialt ...	2.985	14.270	5.600	115	2,1

¹⁾ Anslået N-S. W. Statistical Year Book no. 51.

Vurdering foretages af statens vurderingsdepartement. Almindelig vurdering foretages hvert tredje år. De årlige udgifter var i årene 1945–48 godt 1 mill. kr. Udgifterne dækkes overvejende af de lokale myndigheder, der benytter vurderingen som ligningsgrundlag. I landkommunerne foretages der kun vurdering af jorden. Sydney City (ikke forstæderne) foretager selv vurderingen.

Victoria.

Folketal 2,1 millioner.

Siden 1920 har kommunalbestyrelserne i denne stat haft ret til at indføre grundskyld i stedet for ligning på årlig brugsværdi.

Ejendomsbesidderne kan dog forlange kommunalbestyrelsernes beslutning bekræftet eller afkræftet ved afstemning. Ejendomsbesidderne har også ret til at tage initiativ til afstemning om indførelse af grundskyld, der er bindende for kommunalbestyrelserne. Hertil kræves skriftlig begæring af mindst 10 % af ejendomsbesidderne. Simpelt flertal træffer afgørelsen, dog at mindst $\frac{1}{3}$ af de stemmeberettigede skal deltage i afstemningen. På tilsvarende måde kan ejendomsbesidderne kræve afstemning om igen at opgive grundskylden, dog først efter 3 års forløb.

Af 197 kommuner havde i 1948 20 indført grundskyld, deraf 14 af de 28 kommuner, hvori hovedstadsområdet – Greater Melbourne – er delt, 3 provinsbyer og 3 landkommuner omfattende ca. 30 % af grundværdien i hele staten. I tre tilfælde har der været afstemning om at gå bort fra grund-

skylden igen, men forslagene blev forkastet. Grundskylden varierede i 1947–48 fra ca. 10 ‰ op til 29 ‰.

Den samlede kommunale beskatning:

Sydney (med forstæder) efter ejendomsskyldværdi eller efter årlig brugsværdi for jord og bygninger, det sidste navnlig i Sydneys forstæder.

Syd - Australien.

Folketal ca. 0,7 millioner.

Siden 1893 har de lokale myndigheder haft bemyndigelser til at gå over fra den oprindelige beskatning af det årlige udbytte af jord og bygninger til en beskatning på grundlag af jordværdien bortset fra bygninger og private forbedringer. Beslutningen skal bekræftes ved afstemning mellem ejendomsbesidderne med $\frac{3}{5}$ majoritet, og mindst halvdelen af ejendomsbesidderne skal have deltaget i afstemningen. 30 sådanne afstemninger har været afholdt.

Efter to års forløb kan ejendomsbesidderne (med mindst 100 underskrifter) begære afstemning om at gå bort fra grundskylden igen. Der har været fire sådanne afstemninger alle med det resultat, at grundskylden blev opretholdt. De lokale myndigheder, der antager denne beskatningsform, kan enten foretage de nødvendige vurderinger selv eller anvende de vurderinger, der ligger til grund for beskatningen af grundværdierne til staten. Disse vurderinger skal revideres hvert 5. år.

Grundværdibeskatningen er nu indført i 6 større byer, 9 mindre byer og 7 landdistrikter. Der foreligger følgende tal fra 1947:

	folketal	samlet grundværdi mill. kr.	samlede skatter mill. kr.	skatteprocent (gennemsnitlig)
6 større byer...	83.670	69	2,1	3,0 %
9 mindre byer .	41.260	23	1,0	4,3 %
7 landdistrikter	12.380	19	0,3	1,6 %

Vest-Australien.

Folketal 0,5 millioner.

Alle landkommuner (road-districts) opkræver grundskyld, men i en stor del af kommunerne suppleret med beskatning af »årlig brugsværdi« for bymæssig bebyggelse. Af de 128 kommuner opkræver de 46 kun grundskyld. Grundskyld opkræves med mindst 2 % og højst 17 %, med ministeriets tilladelse dog indtil 25 ‰ i landdistrikter og indtil 38 ‰ i bymæssig bebyggelse. Yderligere kan der opkræves grundskyld til gade- og vej belysning.

Landkommunernes samlede skattepligtige grundværdi var i 1943-44 ca. 350 mill. kr., de samlede skatter ca. 4,5 mill. kr., deraf de $\frac{6}{7}$ grundskyld.

Bykommunerne, ialt 21, har hidtil kun lignet på »årlig brugsværdi«. I 1945 fik de ret til at gå over til grundskyld. Kun en enkelt by - Albany - med ca. 5000 indbyggere har hidtil benyttet denne ret fuldt ud. Den samlede grundskyld her var i 1948-49 35 %; hovedstaden Perth benytter grundskyld for en begrænset del af byens område.

Sydafrikanske Union.

Folketal 12 millioner.

Hverken unionen eller enkeltstaterne har statsgrundskyld.

Beskatningen til lokale formål er baseret enten på ejendomsskyld eller grundskyld eller en kombination af begge dele enten i samme form som nu her i landet med en særlig grundskyld og en lavere ejendomsskyld på værdien af bygninger og forbedringer eller en særlig grundskyld ved siden af en ejendomsskyld på den samlede ejendomsværdi. I mange år har man fulgt den praksis samtidig med ansættelsen af den samlede kapitalværdi at ansætte værdien af jorden bortset fra bygninger og private forbedringer. I Transvaal, hvor de lokale myn-

digheder selv foretager vurderingerne, som skal revideres een gang hvert 3. år, har denne særskilte ansættelse af jordværdien været obligatorisk siden 1903. I provinsen Cape oprettedes i 1914 et centralt departement, der foretager vurderingerne af al fast ejendom og ansætter jordværdien, bygningsværdien og værdien af private forbedringer. Tidspunkterne for revision af disse vurderinger bestemmes af departementet. I Oranje-f ristaten foretages vurderingerne af de lokale myndigheder (hvert 3. år). Det samme gælder i Natal (ingen fast vurderingsperiode).

Transvaal.

Grundværdibeskatningen indførtes i 1916. Ifølge lovgivningen skal der lægges en almindelig grundværdiskat på 1 d. pr. £, førend man kan beskatte forbedringerne, og grundværdiskatten kan ikke uden særlig tilladelse overstige 29,4 ‰. Der kan ikke lægges nogen skat på bygninger og forbedringer, medmindre den ledsages af en tilsvarende skat (udover den almindelige skat på 1 d.) på grundværdierne. Ejheller kan skatten på bygninger og forbedringer udskrives med et så stort beløb, at provenuet af denne sammenlagt med provenuet af grundværdiskatten overstiger provenuet af en skat på 12,6 % af den samlede kapitalværdi af jord og bygninger. De omtalte maksimumsbeløb kan dog bevillingsmæssigt forhøjes af regeringen. De her omtalte skatter skal ikke dække udgifterne til vandforsyning, renovation eller kloakvæsen, hvortil der erlægges specielle afgifter af de private grundejere.

Af 50 kommunale myndigheder lignede de 18 alene på grundværdien. Resten lignede dels på grundværdien dels på bygningsværdien, men med stærkt ændret promille.

Hovedparten af skatterne lægges på grundværdierne. Medens skatten på forbedringer varierer fra 2 til 8 ‰, er grundværdiskatten 4-5 gange større. I Pretoria f. eks. er grundværdiskatten (1946-47) 32 ‰ og skatten på forbedringer kun 7 ‰. Johan-

nesburg (760.000 indbyggere) var den første by, der udelukkende beskattede grundværdierne, og i de sidste 30 år har man i denne by ikke beskattet bygninger og forbedringer. Ved en i slutningen af 1940'erne foretagen vurdering ansattes i Johannesburg følgende værdier:

Samlet grundværdi.....	1.630 mill. kr.
Samlet værdi af bygninger og forbedringer.....	2.020 mill. kr.

Af grundværdien svarede i Johannesburg ialt ca. 50 mill. kr. i årlig grundskyld.

Det må bemærkes, at det som følge af de fastsatte maksimumsbeløb for grundværdiskatten ofte er nødvendigt for de lokale myndigheder at ty til andre indtægtskilder, f. eks. overpriser på vand, gas og elektricitet, og således lægge en indirekte skat på borgerne. Jorder, der udelukkende anvendes til landbrug, beskattes kun af $\frac{1}{4}$ af grundværdien.

Kenya.

Folketal 5,5 millioner.

Grundskyld opkræves kun som kommunal skat. Vurdering foretages hvert 5. år.

Grundværdibeskatning forekommer siden 1920 i Kenya navnlig i de større byer, og den er blevet indført, efterhånden som det lokale selvstyre har vundet fremgang. Denne beskatningsform kan lovligt indføres i ethvert bysamfund, men er i realiteten kun blevet anvendt i byerne.

Byerne skal ligne mindst $\frac{1}{2}$ % grundskyld og kan derefter ligne også på bygningsværdierne, men med undtagelse af Mombassa ligner byerne faktisk kun på grundværdien.

Den største by, Nairobi, udskrev i 1947 ca. 22 mill. kr. som grundskyld svarende til 4 % af grundværdien.

Grundværdiskatten varierer som regel fra $1\frac{1}{2}$ til 2 % af grundværdien.

Den beskattede grundværdi indbefatter enhver værdiforøgelse, der skyldes en hvilken som helst form for rettighed, privilegium eller koncession, der er knyttet til grunden på vurderingstidspunktet.

Canada.

Ejendomsskatter har kun betydning som kommunal skat.

I Øst-Canada beskattes jord og bygninger under eet med ejendomsskyld. I en enkelt stat - Ontario - vurderes grunden særskilt.

I Vest-Canada vurderes jorden særskilt, og bygninger og forbedringer er helt eller delvis fritaget for kommunal ejendomsskyld, således at beskatningen for største delen kommer til at hvile på jordens værdi.

I prærieprovinserne (Manitoba, Alberta og Saskatchewan) er landbrugsejendomme helt fritaget for bygningsbeskatning.

M a n i t o b a.

Folketal 0,7 millioner.

Bygninger på landbrug over 40 acres (ca. 16 ha) og på havebrug over 4 acres er helt fritaget. For alle andre bygninger er en trediedel fritaget.

Hovedstaden Winnipeg udskrev i 1949 4,15 % af den skattepligtige grundværdi og bygningsværdi.

A l b e r t a.

Folketal 0,8 millioner.

Landbrugsejendommenes bygninger er helt fritaget.

Kommunerne har ret til iøvrigt at fritage bygninger og forbedringer helt eller delvis.

Fritagelsesprocenten er stærkt varierende fra slet ingen op til 50 %. Nogle enkelte landkommuner giver fuld fritagelse. Fritagelsen praktiseres på den måde, at bygningerne ikke vurderes til fuld værdi, men kun til den skattepligtige værdi efter den gældende nedsættelse, en fremgangsmåde, der fører til stor usikkerhed og ulighed i ansættelsen af bygningsværdierne.

I de områder, der endnu ikke har fuld kommunal organisation, men kun en vis organisation af overgangsmæssig karakter, er bygningsbeskatningen som følge af fritagelsen af forsvindende betydning i forhold til grundskylden.

Den skattepligtige grundværdi var i 1946 1395 mill. kr., den skattepligtige bygningsværdi kun 75 mill. kr. (1 canadisk dollar er her og i det følgende regnet = 5 kr.).

S a s k a t c h e w a n.

Folketal ca. 0,8 millioner.

Den kommunale beskatning af fast ejendom er i princippet ordnet omtrent som i Alberta.

Landbrugsejendommenes bygninger er helt fritaget overalt.

I de større byer beskattes bygningerne almindeligvis kun af 60 % – i en enkelt by kun af 30 % – af værdien. I de mindre byer beskattes af højst 60 % af værdien, og i landkommunerne varierer fritagelsen fra 0 til 100 %.

Det samlede resultat var i 1946:

	Folketal 1000	Skattepligtig grundværdi mill. kr.	Skattepligtig bygningværdi mill. kr.
Større byer	169	240	275
Mindre byer	148	90	270
Landkommuner .	470	3.085	80

Også her er beskatningen i landkommunerne aldeles overvejende grundskyld.

British Columbia.

Folketal ca. 0,9 millioner. – Ca. 200.000

	Folketal 1000	Grundværdi mill. kr.	Bygnings- værdi mill. kr.	Skattepligtig bygning- værdi mill. kr.	Skat	
					mill. kr.	% af afgiftspligtig grundv. og bygn.v.
Vancouver	324	560	1.135	565	56,5	5,00
33 andre større byer ...	192	255	530	215	22,5	4,80
29 småbyer	17	15	50	25	0,5	1,25
28 landdistrikter	210	285	575	305	21,5	3,60

USA.

I USA er den almindelige ejendomsskat (general property tax) – omfattende både fast ejendom, løsøre og anden rørlig formue – det vigtigste grundlag for den lokale beskatning og tillige grundlag for en forholdsmæssig betydelig del af statsbeskatningen til enkeltstaterne.

Størstedelen af den almindelige ejendomsskat hviler efter sagens natur på fast ejendom.

I halvdelen af staterne er vurderingen af fast ejendom delt op i en særskilt vurdering af jorden og en særskilt vurdering af bygninger m. v. på jorden.

indbyggere lever i områder uden kommunal organisation.

Kommunal grundskyld blev indført 1874 i en enkelt by, og i 1891 blev retten til at fritage bygninger udstrakt til alle kommuner. I 1914 var der 39 af ialt 61 kommuner, der helt fritog bygningerne for beskatning. Siden da har der været nedgang i antallet af kommuner, der helt fritager bygningerne.

Der er overalt særskilt vurdering af jord og bygninger. Jorden ansættes til fuld værdi, bygningerne til nedsat værdi – højst 50 % af fuld værdi i Vancouver og højst 75 % i de andre større byer, medens der i småbyer og landkommuner er legal nedsættelse til højst halv værdi.

I den største by Vancouver, 324.000 indbyggere, ansættes bygningerne til halv værdi (lovens maksimum).

Nogle byer fritager bygninger helt og de fleste i betydeligt større omfang end den legale mindstenedsættelse.

Det samlede resultat var i 1946 som følger:

Derimod er der kun enkelte steder beskatning med forskellig sats for jord og bygninger.

Dette er tilfældet i de større vandingsområder i Californien. Siden 1909 har alle nye vandingsdistrikter skullet ligne deres udgifter på jordværdien alene, og de ældre vandingsdistrikter fik tilladelse hertil.

I Pennsylvania har to af de største byer, Pittsburg (680.000 indbyggere) og Scranton siden 1914 haft ret til at beskatte bygningværdien lavere end grundværdien.

I Pittsburg er ejendomsskyldpromillen i årenes løb gradvis blevet nedsat til nu kun $\frac{2}{5}$ af grundskyldpromillen. Grundskyld udskrives med ca. 75 %.

Vurdering foretages hvert 3. år.

I 1951 er der i Pennsylvanien givet yderligere 47 byer ret til at ligne særskilt på grundværdien og nedsætte beskattningen af bygninger og forbedringer.

Grundrente enclaven Fairhope, Alabama.

Forskellige steder i USA findes der små kolonier oprettet på andelsbasis, der har bragt jordrenteprincippet i anvendelse indenfor deres område. Den største og mest kendte er Fairhope i Alabama.

Fairhope er midtpunktet i en enclave, hvis indtægter hovedsagelig består i grundrenten af fast ejendom. Enclaven blev grundlagt i 1894 af nogle kolonisatorer, der straks indførte grundrentebeskattningen og oprettede det såkaldte Fairhope Single Tax Corporation, der ejer jorden og udlejer den til sine medlemmer og andre, almindeligvis på 99 år, mod betaling af grundrenten fastsat på grundlag af periodiske vurderinger.

Grænserne for enclaven er efterhånden udvidet, således at arealet nu er 4 gange så stort som ved grundlæggelsen. Enclaven omfatter et areal på 4000 acres eller godt 1600 ha. Heraf beslaglægger selve byen 327 acres eller 132 ha. Fairhope er en lille provinsby med en befolkning på 3400 indbyggere, med villaer, hoteller, beboelsesejendomme, forretninger og industrier.

Enclaven omfatter kun ca. $\frac{1}{4}$ af arealet i bykommunen Fairhope, som den har givet navn, men omfatter den største del af den bymæssige bebyggelse og $\frac{2}{3}$ af indbyggertallet.

Forbundet giver adgang til erhvervelse af jord på lempelige vilkår uden erlægelse af købesum, men således at jorden forpagtes

for et tidsrum af 99 år. Som kontant udbetaling skal kun erlægges 6 måneders grundrente. Besiddelsen er tilsikret brugeren, så længe han betaler den årlige rente.

Forbundet udreder de skatter, der pålægges selve forbundet som sådant, men giver tillige dem, der således har erhvervet jord indenfor enclaven, ret til i deres jordrente at fradrage de skatter, der pålægges dem af bygninger og forbedringer samt af løsøre, f. eks. automobilskatten og kopskatten. Denne beskattning fritager størstedelen af jordbesidderne indenfor enclaven for enhver form for beskattning af bygninger og løsøre.

Forbundet forpligter sig i sine forpagtningskontrakter til ikke at uddele nogen del af grundrenteudbyttet i form af dividende til sine medlemmer eller andre, men det skal indgå fuldtud i et fond til fordel for hele samfundet af jordbrugere. Efter udredelsen af forbundets skatter og de bygnings- og personlige skatter, der udredes for jordbesidderne, samt administrationsomkostningerne anvendes den resterende beholdning til udvidelse og forbedring af gader og veje m. m. indenfor enclavens område samt til ydelser og tjenester for forbundets medlemmer, herunder navnlig bibliotek og skole.

Fairhope, der er den største by i amtet Baldwin, har i de sidste 10 år været i stærk vækst. Indbyggertallet fordobledes således 1940-50. Dette medførte en øget efterspørgsel efter forbundets jord med en tilsvarende forøgelse af grundrenteudbyttet. Medens det samlede udbytte i 1940 udgjorde ca. 155.000 kr., steg udbyttet til 442.000 kr. i 1951, heraf anvendtes ca. 43.000 kr. til forbundets egne skatter og ca. 220.000 kr. til betaling af skatter pålignet jordbesidderne.

Bilag 2.

Oversigt over den statslige beskatning.

	Ialt mill. kr.				Pr. indbygger kr.				% af samlet statslig beskatning			
	Ejendoms-skat-ter	Heraf grund-skyld	Person-skat-ter	Afgifter	Ialt	Ejen-doms-skat-ter	Per-son-skat-ter	Af-gif-ter	Ialt	Ejen-doms-skat-ter	Per-son-skat-ter	Af-gif-ter
51/52	28,6	13,2	1.193,1	1.812,3	3.034,0	7	278	422	707	1	39	60
50/51	21,8	10,2	945,8	1.666,7	2.634,3	5	222	392	619	1	36	63
49/50	21,1	10,0	946,0	1.555,3	2.522,4	5	225	369	599	1	37	62
48/49	20,3	9,9	1.055,7	1.520,0	2.596,0	5	253	365	623	1	41	58
47/48	19,7	9,8	1.244,9	1.361,3	2.625,7	5	302	330	637	1	47	52
46/47	19,4	9,8	1.250,7	1.210,7	2.480,8	5	307	297	609	1	50	49
41/42-45/46	15,0	8,3	517,4	689,3		4	132	175	311	2	42	56
36/37-40/41	13,7	7,9	218,4	429,5	661,6	4	59	116	179	2	33	65
30/31-35/36	11,7	6,9	115,5	300,8 ¹⁾	428,0	3	33	85	121	3	27	70
23/24-29/30	11,4	6,1	118,2	259,1 ²⁾	388,7	3	34	76	113	3	30	67
20/21-22/23	11,7	-	234,8	220,3	466,8	4	75	70	149	3	50	47
15/16-19/20	8,3	-	186,7	143,3	338,3	3	64	49	116	2	55	43
10/11-14/15	6,0	-	15,6	69,7	91,3	2	6	25	33	7	17	76
05/06-09/10	5,4	-	9,5	62,2	77,1	2	4	24	30	7	12	81
00/01-04/05	10,4	-	1,1 ³⁾	53,8	65,3	4	1	22	27	16	2	82

¹⁾ Fra 1931/32 exclusive kommunernes andele i afgift af stærke drikke.

²⁾ Fra 1927/28 exclusive kommunernes direkte andele i motorafgifterne.

³⁾ Til og med 1903/04 omfatter personskat kun rangskat, fra 1904/05 tillige indkomst- og formueskat.

Anm. Samtlige skatter og afgifter er medtaget med bruttobeløb, uanset om beløbet helt eller delvis er overført til § 26. Under afgifter er medtaget stempel- og arveafgift, told- og forbrugsafgifter samt gebyrer, sportsier, kendelser m. m.

De beløb, der er anført vedrørende de flerårige perioder, er årsgennemsnit.

Bilag 3.

Oversigt over kommunernes beskatning.

	Ialt mill. kr.				Pr. indbygger kr.				% af samlet egenkømmunalbeskatning			
	Ejend.-skat ¹⁾	Heraf grdsk. ²⁾	Person-skat	Andre af-gifter ³⁾	Sum	Ejend.-skat	Person-skat	Andre af-gifter	Sum	Ejend.-skat	Per-son-skat	Andre af-gifter
<i>København og Frederiksberg:</i>												
51/52	42,0	12,6	270,3	13,2	325,5	48	309	15	372	13	83	4
50/51	37,5	10,8	233,2	11,7	282,4	43	266	13	322	13	83	4
49/50	36,5	10,7	225,4	12,0	273,9	41	255	14	310	13	82	5
48/49	35,4	10,6	220,9	12,7	269,0	40	252	14	306	13	82	5
47/48	34,8	10,5	201,3	12,0	248,1	40	229	14	283	14	81	5
46/47	34,1	10,4	168,0	12,4	214,5	39	193	14	246	16	78	6
41/42-45/46	32,0	(9,6)	121,3	9,9	163,2	39	146	12	197	20	74	6
36/37-40/41	27,2	(8,1)	78,2	8,5	113,9	34	98	11	143	24	69	7
30/31-35/36	23,7	(7,1)	60,6	7,7	92,0	32	81	10	123	26	66	8
23/24-29/30	18,4	(5,5)	60,8	6,3	85,5	26	87	9	122	20	73	7
20/21-22/23	14,1	-	97,2	4,9	116,2	21	145	7	173	12	84	4
15/16-19/20	10,6	-	55,3	2,4	68,3	17	88	4	109	16	81	3
10/11-14/15	9,3	-	11,3	1,6	22,2	16	20	3	39	42	51	7
05/06-09/10	8,2	-	5,7	1,8	15,7	16	11	3	30	52	36	12
00/01-04/05	5,8	-	4,7	1,4	11,9	12	10	3	25	49	39	12
<i>Provinsbyerne:</i>												
51/52	18,9	8,4	289,1	16,6	324,6	17	254	15	286	6	89	5
50/51	16,2	6,3	260,8	14,6	291,6	15	234	13	262	5	90	5
49/50	15,1	5,8	237,5	14,5	267,1	14	217	13	244	6	89	5
48/49	14,7	6,1	235,1	14,0	263,8	14	219	13	246	6	89	5
47/48	14,4	6,0	215,7	13,0	243,1	14	205	12	231	6	89	5
46/47	13,7	5,6	186,0	12,8	212,5	13	180	12	205	6	88	6
41/42-45/46	12,4	4,8	138,9	10,8	162,1	13	144	11	168	8	85	7
36/37-40/41	10,7	4,3	73,4	8,1	92,2	12	82	9	103	12	79	9
30/31-35/36	9,7	4,1	59,5	6,7	75,9	12	72	8	92	13	78	9
23/24-29/30	6,7	(2,7)	57,2	4,4	68,3	9	75	6	90	10	84	6
20/21-22/23	4,3	-	68,0	2,5	74,8	6	100	4	110	6	91	3
15/16-19/20	2,6	-	33,7	1,3	37,6	4	54	2	60	7	90	3
10/11-14/15	2,0	-	12,5	0,9	15,4	3	22	2	27	13	81	6
05/06-09/10	1,8	-	8,5	0,7	11,0	3	17	1	21	16	78	6
00/01-04/05	1,0	-	6,7	0,6	8,3	2	14	1	17	12	80	8

1) Omfatter foruden den almindelige ejendomsbeskatning også kommunens andel af grundstigningsskylden og forskellige afgifter på fast ejendom lignet efter særlige regler, f. eks. bidrag til brandvæsenet og vandafgift i København og snekastning på landet.

2) Omfatter ikke grundstigningsskyld.

3) Under andre afgifter er medregnet kommunernes andel i motorafgifterne.

	Ialt mill. kr.					Pr. indbygger kr.				% af samlet egenkommunalbeskatning		
	Ejend.- skat ¹⁾	Heraf grdsk. ²⁾	Person- skat	Andre afgif- ter ³⁾	Sum	Ejend.- skat	Person- skat	Andre afgif- ter	Sum	Ejend.- skat	Per- son- skat	Andre afgif- ter
<i>Sognekommuner og amtskomm. (incl. Gentofte):</i>												
51/52	246,8	183,8	300,9	89,8	635,3	109	133	35	281	39	47	14
50/51	217,9	154,9	258,9	74,4	551,2	97	111	33	241	39	47	14
49/50	212,1	150,2	252,9	57,9	522,9	95	114	26	235	41	48	11
48/49	190,8	135,7	246,4	49,6	486,8	87	112	22	221	39	51	10
47/48	164,5	117,2	223,8	39,7	428,0	75	102	18	195	38	53	9
46/47	147,8	106,6	176,9	39,8	364,5	68	81	18	167	40	49	11
41/42-45/46	122,8	87,6	133,4	36,8	293,0	58	63	17	138	42	46	12
36/37-40/41	82,1	57,7	83,9	38,7	204,7	40	41	18	99	40	42	18
30/31-35/36	63,6	42,6	57,2	34,1	154,9	31	28	17	76	41	37	22
23/24-29/30	72,3	(48,0)	52,9	17,7	142,9	36	26	9	71	50	37	13
20/21-22/23	76,1	-	49,1	3,5	128,7	43	28	2	73	59	38	3
15/16-19/20	35,0	-	26,3	1,1	62,4	20	15	1	36	56	42	2
10/11-14/15	20,2	-	12,6	0,8	33,6	12	8	-	20	60	38	2
05/06-09/10	15,5	-	8,9	0,6	25,0	10	6	-	16	62	36	2
00/01-04/05	13,9	-	6,4	0,6	20,9	9	4	-	13	66	31	3

	Ejend.- skat	Andre afgifter ³⁾	Sum
<i>Amtskommuner (incl. Gentofte og Marstal):</i>			
51/52	97,8	-	-
50/51	83,6	30,5	114,1
49/50	84,3	30,6	114,9
48/49	72,0	25,4	97,4
47/48	62,0	20,0	82,0
46/47	58,3	19,8	78,1
41/42-45/46	48,4	19,6	68,0
36/37-40/41	26,0	21,1	47,1
30/31-35/36	17,5	19,5	37,0
23/24-29/30	28,5	12,6	41,1
20/21-22/23	36,9	2,1	39,0
15/16-19/20	14,3	0,3	14,6
10/11-14/15	8,0	-	8,0
05/06-09/10	5,8	-	5,8
00/01-04/05	5,4	-	5,4

1) Omfatter foruden den almindelige ejendomsbeskatning også kommunens andel af grundstigningsskylden og forskellige afgifter på fast ejendom lignet efter særlige regler, f. eks. bidrag til brandvæsenet og vandafgift i København og snekastning på landet.

2) Omfatter ikke grundstigningsskyld.

3) Under andre afgifter er medregnet kommunernes andel i motorafgifterne.

	Ialt mill. kr.					Pr. indbygger kr.				% af samlet fælleskommunalbeskatning		
	Ejend.-skat ¹⁾	Heraf grdsk. ²⁾	Person-skat	Andre afgif-ter ³⁾	Sum	Ejend.-skat	Per-son-skat	Andre afgif-ter	Sum	Ejend.-skat	Per-son-skat	Andre afgif-ter
<i>Fælleskommunal udligningsfond:</i>												
51/52	59,1	36,4	257,7	—	316,8	14	60	—	74	19	81	—
50/51	49,4	28,1	206,2	—	255,6	12	48	—	60	19	81	—
49/50	49,6	27,7	201,3	—	250,9	12	48	—	60	20	80	—
48/49	48,2	27,4	221,8	—	270,0	12	53	—	65	18	82	—
47/48	46,7	27,1	201,8	—	248,5	11	49	—	60	19	81	—
46/47	46,3	27,0	175,3	—	221,6	11	43	—	54	21	79	—
41/42—45/46	39,2	22,9	114,9	—	154,1	10	29	—	39	25	75	—
36/37—40/41	25,8	15,7	45,1	—	70,9	7	13	—	20	36	64	—

	Ialt mill. kr.					Pr. indbygger kr.				% af samlet egen- og fælleskommunalbeskatning		
	Ejend.-skat ¹⁾	Heraf grdsk. ²⁾	Person-skat	Andre afgif-ter ³⁾	Sum	Ejend.-skat	Per-son-skat	Andre afgif-ter	Sum	Ejend.-skat	Per-son-skat	Andre afgif-ter
<i>Tilsammen: Kommuner og fælleskommunal udligningsfond:</i>												
51/52	366,8	241,2	1117,8	119,6	1604,2	86	260	28	374	23	70	7
50/51	321,0	200,1	959,1	100,7	1380,8	75	225	24	324	23	70	7
49/50	313,3	194,4	928,5	85,7	1329,5	74	221	20	315	24	70	6
48/49	289,1	179,8	933,6	76,3	1299,0	69	222	18	309	22	72	6
47/48	260,4	160,8	842,6	64,7	1.167,7	63	204	16	283	22	72	6
46/47	241,9	149,6	706,2	65,0	1.013,1	59	173	16	248	24	70	6
41/42—45/46	206,4	124,9	508,5	57,5	772,4	53	129	15	197	27	66	7
36/37—40/41	145,8	124,7	280,6	55,3	481,7	39	74	15	128	30	58	12
30/31—35/36	96,9	54,8	177,3	48,6	322,8	27	49	13	89	30	55	15
23/24—29/30	97,4	(56,3)	170,9	28,4	296,7	28	49	8	85	33	58	9
20/21—22/23	94,4	—	214,4	10,9	319,7	30	69	3	102	30	67	3
15/16—19/20	43,2	—	115,3	4,8	163,3	16	39	1	56	26	71	3
10/11—14/15	31,5	—	36,4	3,3	71,2	11	13	1	25	44	51	5
05/06—09/10	25,4	—	23,1	3,2	51,7	10	9	1	20	49	45	6
00/01—04/05	20,7	—	17,8	2,6	41,1	8	7	1	16	51	43	6

1) Omfatter foruden den almindelige ejendomsbeskatning også kommunens andel af grundstigningsskylden og forskellige afgifter på fast ejendom lignet efter særlige regler, f. eks. bidrag til brandvæsenet og vandafgift i København og snekastning på landet.

2) Omfatter ikke grundstigningsskyld.

3) Under andre afgifter er medregnet kommunernes andel i motorafgifterne.

Bilag 4.

Nedsættelse m.v. af ejendomsskyld i medfør af lovgivningen om støtte til boligbyggeriet 1951/52.

<i>Ejendomsskyld</i>	
<i>(1000 kr.):</i>	1000 kr.
Hovedstaden	3.753
Provinsbyerne	4.502
Sognekommunerne	5.400
Amtskommunerne	30
Ialt 1951/52 ...	13.685
Ialt 1950/51 ...	11.479

<i>Nedsættelser m. v. i % af</i>	
<i>udskrevne skattebeløb:</i>	%
Hovedstaden	10,5
Provinsbyerne	22,1
Sognekommunerne	9,5
Amtskommunerne	0,2
Ialt 1951/52 ...	10,6
Ialt 1950/51 ...	9,4

Bilag 5.

Udskrevet kommunal ejendomsskyld for ejendomme, der i medfør af boligstøttelovgivningen enten er fritaget for eller har fået henstand med ydelsen af kommunal ejendomsskyld 1951/52.

kommune	fritaget m. v.			kommune	fritaget m. v.		
	ejendoms- skyld 1000 kr.	ejendoms- skyld i % af samtlige kommu- nale ejendoms- skatter	i % af kom- munal ejendoms- skyld		ejendoms- skyld 1000 kr.	ejendoms- skyld i % af samtlige kommunale ejendoms- skatter	i % af kommunal ejendoms- skyld
Hovedstaden	1.717	5,2	8,9	Fredericia	—	—	—
Hovedstadens for- stæder	2.155	20,2	—	Silkeborg	74	21,8	36,9
Provinsbyerne	2.319	12,4	21,9	Svendborg	28	6,3	13,8
Provinsbyernes for- stæder	395	8,2	—	Viborg	26	9,5	22,6
Sognekomm. iøvrigt	1.342	1,0	—	Helsingør	41	10,9	21,4
hele landet	7.928			Tikøb	32	3,2	8,7
Nogle købstæder og forstæder:				Herning	36	15,4	31,9
København	1.334	5,1	8,7	Slagelse	38	13,0	22,7
Frederiksberg	289	5,8	9,0	— Sct. Peder landsogn ...	15	6,4	14,3
Gentofte	94	5,4	10,6	Frederikshavn	22	12,1	28,3
Brøndbyerne	118	22,0	43,8	Haderslev	39	16,5	27,3
Gladsaxe	255	19,7	44,4	Næstved	80	18,0	27,7
Glostrup	126	14,6	29,7	Herlufsholm	31	11,5	28,8
Herlev	285	32,2	70,0	Nykøbing F.	35	11,6	18,8
Hvidovre	369	38,8	73,0	Sønderborg	54	17,9	29,2
Hørsholm	59	8,6	17,6	Nakskov	39	11,5	20,7
Lyngby-Tårnbæk	399	19,4	36,6	Holstebro	26	14,5	27,1
Rødovre	151	20,8	47,3	Skive	30	11,6	28,2
Søllerød	53	7,1	18,2	Holbæk	32	13,2	28,4
Tårnby	340	25,5	53,0	Hjørring	16	10,1	22,2
Århus	248	10,4	16,3	Åbenrå	39	17,3	28,6
Åby	25	11,3	25,7	Rønne	14	8,4	15,4
Hasle-Skejby-				Korsør	23	16,6	32,5
Lisbjerg	23	16,2	37,2	Vordingborg	20	7,8	14,3
Holme-Tranbjerg ...	42	13,0	41,7	Nyborg	25	12,4	23,8
Vejlby-Risskov	23	7,3	31,0	Køge	43	21,5	41,3
Viby	38	9,5	23,0	Hillerød	12	11,3	21,7
Odense	189	10,2	18,1	Frederiksborg slotss.	52	13,8	31,0
Dalum	17	4,0	9,1	Nykøbing M.	11	9,4	17,3
Ålborg	231	16,8	27,0	Nørresundby	12	13,2	20,8
Esbjerg	154	13,3	22,6	Sundby-Hvorup ...	30	7,4	15,1
Randers	131	15,7	28,1	Ringsted	19	15,1	25,7
Dronningborg lands.	9	8,5	12,7	Kalundborg	18	13,4	25,7
Kristrup	29	13,3	28,0	Grenå	11	11,6	21,3
Vorup	19	12,1	24,8	Brønderslev	18	13,6	34,8
Horsens	85	13,8	23,1	Skagen	14	12,4	22,2
Kolding	63	13,5	24,7	Struer	32	24,7	41,4
Vejle	72	18,0	29,0	Ribe	9	12,5	23,2
Roskilde	51	12,0	21,6	Tønder	19	16,1	26,7
				Maribo	10	6,0	8,9
				Frederiksværk	9	15,4	21,9
				Skelskør	9	14,3	29,8

kommune	fritaget m. v.			kommune	fritaget m. v.		
	ejendoms- skyld 1000 kr.	ejendoms- skyld i % af sam- lige kommu- nale ejen- domsskatter	i % af kom- munal ejendoms- skyld		ejendoms- skyld 1000 kr.	ejendoms- skyld i % af sam- lige kommu- nale ejen- domsskatter	i % af kom- munal ejendoms- skyld
<i>Nogle sognekommuner iøvrigt med over 10 % fritagelse af ejendomsskylden:</i>							
Ballerup-Måløv	100	16,6	40,2	Helsing-Valby	17	5,7	13,6
Dragør	12	8,2	13,7	Karlebo	15	6,2	12,4
Herstederne	28	15,9	31,0	Torup	38	10,7	23,6
Høje Tåstrup	88	12,1	22,0	Haslev-Frerslev	21	6,9	14,3
Værløse	47	13,5	34,8	Fensmark-Rislev	7	5,2	11,6
Greve-Kildebrønde .	13	3,2	14,9	Toreby	19	4,8	13,9
Hvalsø-Særløse	9	5,2	11,5	Brande	14	5,7	14,4
Hvedstrup-Fløng ...	9	4,7	15,4	Brabrand-Årslev ...	17	6,2	18,7
Asmindsrød-Grøn-				Odder	24	8,3	20,7
holt	56	10,2	20,1	Hadsund	16	4,5	13,3
Farum	18	10,8	25,0	Horne-Asdal	21	10,3	26,1
				Hurup	9	7,7	15,2
				Thisted landsogn ...	14	17,1	32,3
				Grindsted	39	16,6	35,2

Bilag 6.

Amtsvis oversigt over jordrentepligtig jord pr. 1. oktober 1950.

Amt	Landbrug, hvor hele arealet er jordrentepligtigt			Gartneri- og havebrug			Parceller under landbrug, hvor kun en del af landbruget er jordrentepligtigt			Landarbejderboliger			Ialt		
	Antal	Areal ha	Grundværdi 1000 kr.	Antal	Areal ha	Grundværdi 1000 kr.	Antal	Areal ha	Grundværdi 1000 kr.	Antal	Areal ha	Grundværdi 1000 kr.	Antal	Areal ha	Grundværdi 1000 kr.
<i>Øerne:</i>															
København	99	824	1.570	14	32,9	53,6	30	158	228	1	0,2	1,2	144	1.015	1.853
Roskilde	261	1.948	3.096	22	2,6	56,5	103	355	547	2	0,4	1,9	388	2.306	3.701
Frederiksborg	178	1.394	1.895	1	1,1	2,2	83	293	414	2	0,4	5,0	264	1.688	2.316
Holbæk	377	2.821	4.397	5	4,3	5,6	448	836	1.145	1	0,2	1,3	831	3.661	5.549
Sorø	290	2.066	3.585	1	1,5	2,7	159	466	719	2	0,3	2,4	452	2.534	4.309
Præstø	450	3.020	5.169	1	2,0	3,9	212	746	1.210	4	0,8	4,0	667	3.769	6.387
Bornholm	35	349	359	1	1,4	1,9	9	27	35	4	0,6	1,5	49	378	397
Maribo	585	3.862	7.509	22	30,6	69,0	158	523	1.007	11	1,1	21,7	776	4.417	8.607
Svendborg	498	3.284	5.819	—	—	—	277	903	1.586	7	0,8	11,5	782	4.188	7.417
Odense	378	2.616	4.204	26	67,3	103,4	230	732	1.173	29	0,9	16,0	663	3.416	5.496
Assens	187	1.257	2.076	—	—	—	72	201	321	28	3,3	36,0	287	1.461	2.433
<i>Jylland:</i>															
Vejle	326	2.844	4.301	23	58,3	130,5	156	469	651	127	13,4	157,4	632	3.385	5.240
Skanderborg	179	1.921	2.151	—	—	—	81	284	348	47	4,8	44,9	307	2.210	2.544
Århus	248	1.697	2.894	—	—	—	74	208	341	8	0,9	8,8	330	1.906	3.244
Randers	300	2.681	3.117	3	1,2	14,6	140	447	474	—	—	—	443	3.129	3.606
Ålborg	235	2.568	2.431	3	7,4	6,5	169	562	526	6	1,7	4,7	413	3.139	2.968
Hjørring	223	2.351	1.930	—	—	—	61	208	183	10	1,8	14,7	294	2.561	2.128
Thisted	187	1.666	2.161	—	—	—	67	305	373	2	0,4	2,3	256	1.971	2.536
Viborg	321	3.271	3.456	1	5,2	5,2	115	538	475	7	2,2	4,3	444	3.816	3.940
Ringkøbing	205	2.222	1.801	—	—	—	127	413	271	3	1,0	3,1	335	2.636	2.075
Ribe	120	1.445	1.122	—	—	—	106	382	314	1	0,3	1,0	227	1.827	1.437
Haderslev	570	6.300	7.007	3	5,3	6,6	136	864	894	10	1,6	11,2	719	7.171	7.919
Åbenrå-Sønderborg	389	3.800	4.527	7	42,6	77,4	98	351	505	2	0,2	4,0	496	4.194	5.113
Tønder	252	4.280	2.912	—	—	—	44	312	185	2	0,5	0,8	298	4.593	3.098
Hele landet	6.893	60.487	79.489	133	263,7	539,6	3.155	10.583	13.925	316	37,8	359,7	10.497	71.371	94.313

Bilag 7.

*Kommuneskatternes højde og ejendomspriserne i årene 1932-39
Bøndergårde og landbrugshuse i kommuner uden større bymæssig bebyggelse*

Amts- og sognekommunal beskatning 1931/32—38/39 i de kommuner, hvorfra salgene hidrører	Antal kommuner	Antal salg		Hektar pr. td. hartkorn for de solgte ejendomme		Skatteprocent og grund- skyldspromille		Købsum højere end vurderings- sum 1936		Købsum pr. ejendom ²⁾	
		Gårde	Huse	Gårde	Huse	Gårde	Huse	Gårde %	Huse %	Gårde kr.	Huse kr.
Fordelingsgrundlag ¹⁾ .											
<i>Øerne:</i>											
Grundskyldspromille:											
Indtil 14 (11,6-12,8) ...	92	738	888	5,2	6,5	3,4	3,4	5,8	11,7	32.550	9-385
14-16.	84	905	1.050	5,7	7,3	3,4	3,4	3,7	8,7	32.660	9-380
16-18.	88	1.007	1.251	5,3	7,4	3,3	3,3	4,8	11,0	30.900	9-380
18-20.	68	795	1.236	5,7	8,0	4,0	4,0	5,2	13,1	30.620	9-420
Over 20 (21,7-21,6) ...	40	511	791	5,9	9,9	3,7	3,9	4,7	9,3	31-320	9-760
Skatteprocent:											
Indtil 2 (1,7).	30	218	272	5,1	6,5	17,2	17,6	6,2	10,6	33-720	9-300
2-3.	124	1.173	1-480	5,3	6,9	16,4	16,4	5,4	10,0	31.970	9-450
3-4.	140	1.480	1.932	5,5	7,5	16,9	17,1	4,7	10,7	31.750	9-420
Over 4 (4,6-4,8).	78	1.085	1.532	5,9	9,1	16,9	17,4	3,9	12,0	30.950	9-740
<i>Jylland:</i>											
Grundskyldspromille:											
Indtil 12 (10,3).	83	446	1.075	10,8	37,1	6,6	7,0	5,3	9,2	29-170	12.760
12-14.	83	601	1.391	10,2	24,1	5,8	6,2	4,5	8,8	29-050	10.290
14-16.	90	772	1.694	11,2	22,3	5,3	5,5	6,2	10,4	29.830	10.090
16-18.	73	662	1.600	11,3	24,8	5,0	5,2	4,8	11,7	28.130	10.140
18-20.	63	594	1.634	11,3	22,0	5,0	5,1	7,1	13,6	29-390	10.250
Over 20 (21,5-22,7)	97	873	2.802	11,5	27,4	5,3	5,4	6,0	12,4	29-960	10.450
Skatteprocent:											
Indtil 4 (3,5).	79	653	1-446	8,9	18,5	17,3	17,9	5,6	11,2	28.560	9.740
4-5.	123	1-117	2.611	9,7	20,9	17,5	18,3	5,7	11,0	29.720	10.170
5-6.	117	1.031	2.682	9,4	22,6	17,5	18,0	5,8	12,1	28.450	10.280
6-7.	86	651	1.767	11,4	31,2	15,7	16,5	5,9	11,1	29.960	11.170
7-8.	45	241	884	12,6	35,6	15,2	15,6	4,6	9,9	30.530	11.580
Over 8 (9,1).	39	255	806	16,4	48,2	14,7	14,3	6,4	8,9	30.240	12.150

¹⁾ Tallene i parentes for ydergrupperne angiver gennemsnittet for grupper. Hvor to tal er anført, gælder de henholdsvis for gårde og huse.

²⁾ Beregnet for en ejendom af gennemsnitsstørrelsen af de solgte ejendomme: på Øerne en gård med 3,2 tdr. hartkorn, et landbrugshus med 0,50 td. hartkorn; i Jylland en gård med 2,7 tdr. hartkorn, et landbrugshus med 0,37 td. hartkorn.

Bilag 8.

Beregning af maksimumspromiller for udskrivning af grundskyld til kommunerne efter grundskyldskommissionens forslag af november 1951.

	Beløb anført i 1000 kr. efter kommunernes overslag 1951/52				
	København	Frederiksberg	Gentofte	Provinsbyer	Samtlige sognekommuner
1. Folketal 1950	765.580*)	119.382*)	87.803*)	1.130.916	2.175.458
2. Grundværdi 1951/52	1.465.144	215.000	307.587	1.330.459	5.122.536
3. Grundskyld 1951/52	10.989	1.750	861	8.179	99.823
4. Ejendomsskyld 1951/52	15.357	3.150	885	10.560	47.813
5. Samlet ejendomsskat 1951/52	26.346	4.900	1.746	18.739	147.636
6. Ejendomsskatter i ‰ af grundværdi ...	18,0	22,8	5,7	14,1	28,8
7. Grundskyldspromille 1951/52	7,5	8,4	2,8	6,1	19,5
8. Ejendomsskyld i ‰ af grundværdien 1951/52	10,5	14,7	2,9	8,0	9,3
9. Løbende driftsudgifter	315.238	42.626	35.236	346.153	414.400
10. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorafgifter	30.575	6.878	7.677	40.335	80.000
11. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorafgifter i ‰ af grundværdi	20,87	31,99	24,96	30,32	15,62
12. Amtets ejendomsbeskatning i ‰ af grundværdi	—	—	18,00	—	18,02
13. Heraf til andet end vej- og vandløbsudgifter i ‰ af grundværdi	—	—	12,82	—	13,66
14. 40 ‰ ÷ amtets promille til andet (jvf. 13)	40,00	40,00	27,18	40,00	26,34
15. Kommunens »maksimumspromille« efter forslaget	60,90	72,00	52,10	70,30	42,00
16. Kommunens »maksimumspromille« m. bibeholdelse af den nuv. ejendomsskyld	50,40	57,60	49,20	62,30	32,70

	Udgifter anført i 1000 kr. efter kommunernes overslag 1951/52					
	Kolding	Slagelse	Assens	Gladsaxe	G.ostrup	Herlev
1. Folketal 1950 (foreløbige tal)	31.017	19.184	5.053	40.303	13.025	7.674
2. Grundværdi 1951/52	35.321	20.989	6.584	86.313	30.712	28.956
3. Grundskyld 1951/52 (pålignet)	212	126	26	718	439	478
4. Ejendomsskyld 1951/52 (pålignet)	254	168	41	573	424	406
5. Samlet ejendomsskat 1951/52 (pålignet)	466	294	67	1.291	863	884
6. Ejendomsskatter i ‰ af grundværdi...	13,2	14,0	10,2	15,0	28,1	30,5
7. Grundskyldspromille 1951/52	6,0	6,0	4,0	8,3	14,3	16,5
8. Ejendomsskyld i ‰ af grundværdien 1951/52	7,2	8,0	6,2	6,6	13,8	14,0
9. Løbende driftsudgifter	10.426	5.219	1.198	10.434	3.285	2.664
10. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorudgifter	1.274	521	189	1.285	584	218
11. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorudgifter i ‰ af grundværdi	36,1	24,8	28,7	14,89	19,02	7,53
12. Amtets ejendomsbeskatning i ‰ af grundværdi	—	—	—	18,00	18,00	18,00
13. Heraf til andet end vej- og vandløbsudgifter i ‰ af grundværdi	—	—	—	12,82	12,82	12,82
14. 40 ‰ ÷ amtets promille til andet (jvf. 13)	40,0	40,0	40,0	27,18	27,18	27,18
15. Kommunens »maksimumspromille« efter forslaget	76,1	64,8	68,7	42,10	46,20	34,70
16. Kommunens »maksimumspromille« m. bibeholdelse af den nuv. ejendomsskyld	68,9	56,8	62,5	35,40	32,40	20,70

*) Foreløbige tal.

¹⁾ Inclusive udgifter til gadebelysning, offentlig renholdelse, offentlige lystanlæg og snekastning.

Udgifter anført i 1000 kr. efter kommunernes overslag 1951/52

	Astrup	Niløse	Rubjerg-Mårup	Rødning	Ry	Hoven
1. Folketal 1950	1.411	941	1.084	1.454	1.408	1.038
2. Grundværdi 1951/52	3.375	1.732	1.235	2.374	2.145	1.632
3. Grundskyld 1951/52	78	85	64	104	107	8
4. Ejendomsskyld 1951/52	19	31	31	29	67	5
5. Samlet ejendomsskat 1951/52	97	116	95	133	174	13
6. Ejendomsskatter i ‰ af grundværdi...	28,7	67,0	76,9	56,0	81,1	8,0
7. Grundskyldspromille 1951/52.....	23,2	49,0	51,6	44,0	50,0	5,0
8. Ejendomsskyld i ‰ af grundværdien 1951/52	5,6	18,0	25,1	12,2	31,2	3,1
9. Løbende driftsudgifter	227	173	174	227	321	117
10. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorafgifter	39	19	34	37	36	18
11. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorudgifter i ‰ af grundværdi	11,56	10,97	27,53	15,59	16,78	11,03
12. Amtets ejendomsbeskatning i ‰ af grundværdi	14,11	18,72	21,71	22,78	24,63	20,29
13. Heraf til andet end vej- og vandløbsudgifter i ‰ af grundværdi	10,42	13,72	20,06	17,85	18,00	17,62
14. 40 ‰ ÷ amtets promille til andet (jvf. 13)	29,58	26,28	19,94	22,15	22,00	22,38
15. Kommunens »maksimumspromille« efter forslaget	41,10	37,30	47,50	37,70	38,80	33,40
16. Kommunens »maksimumspromille« m. bibeholdelse af den nuv. ejendomsskyld	35,60	19,30	22,20	25,70	7,70	30,40

	Bregninge (Ærø)	Søby	Tågerup-Torslunde	Købelev	Pedersker	Nr. Åby
1. Folketal 1950	1.214	1.290	1.110	1.138	1.103	2.222
2. Grundværdi 1951/52	3.162	2.334	4.556	5.066	2.236	3.166
3. Grundskyld 1951/52	15	11	141	149	49	60
4. Ejendomsskyld 1951/52	8	5	84	53	27	61
5. Samlet ejendomsskat 1951/52	23	16	225	202	76	121
6. Ejendomsskatter i ‰ af grundværdi...	7,3	6,9	49,4	39,9	34,0	38,2
7. Grundskyldspromille 1951/52	4,8	4,5	31,0	29,4	22,0	18,8
8. Ejendomsskyld i ‰ af grundværdien 1951/52	2,5	2,1	18,4	10,5	12,1	19,3
9. Løbende driftsudgifter	143	145	216	233	169	291
10. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorafgifter	27	28	46	63	46	37
11. Vejudgifter ¹⁾ ÷ motorafgifter i ‰ af grundværdi	8,54	12,00	10,10	12,44	20,57	11,69
12. Amtets ejendomsbeskatning i ‰ af grundværdi	16,86	16,86	16,18	16,18	29,15	14,62
13. Heraf til andet end vej- og vandløbsudgifter i ‰ af grundværdi	13,63	13,63	13,98	13,98	16,20	10,87
14. 40 ‰ ÷ amtets promille til andet (jvf. 13)	26,37	26,37	26,02	26,02	23,80	29,13
15. Kommunens »maksimumspromille« efter forslaget	34,90	38,40	36,10	38,50	44,40	40,80
16. Kommunens »maksimumspromille« m. bibeholdelse af den nuv. ejendomsskyld	32,40	36,00	17,70	28,00	32,40	21,40

¹⁾ Inclusive udgifter til gadebelysning, offentlig renholdelse, offentlige lystanlæg og snekastning.

Bilag 9.*Grundværdi pr. indbygger i byerne (uden forstæder) 1950.*

	Folketal $\frac{7}{11}$ 1950		Rest	Grundværdi 100% kr. ²⁾	Grdv. pr. indbygger kr.
	Hele kommunen	Reduktion ¹⁾			
København	768.105	180	767.925	1.786.718	2.327
Frederiksberg	118.993	10	118.983	241.115	2.026
Gentofte	87.803	65	87.738	337.916	3.851
Hovedstaden ialt	974.901	255	974.646	2.365.749	2.427
Århus	116.167	40	116.127	189.000	1.628
Odense	100.940	490	100.450	169.051	1.683
Ålborg	79.806	665	79.141	110.081	1.391
Esbjerg	48.205	855	47.350	57.449	1.213
Randers	40.098	200	39.898	55.440	1.390
Horsens	35.898	105	35.793	36.923	1.032
Kolding	31.017	365	30.652	39.742	1.297
Vejle	29.448	360	29.088	31.130	1.070
Roskilde	26.355	755	25.600	35.335	1.380
Fredericia	25.981	680	25.301	31.427	1.242
Silkeborg	23.372	415	22.159	41.228	1.107
Svendborg	23.069	910	22.159	41.228	1.861
Viborg	21.522	1.220	20.302	31.980	1.575
Helsingør	21.010	300	20.710	37.642	1.818
Herning	19.439	525	18.914	30.935	1.636
Slagelse	19.184	285	18.899	22.790	1.206
Frederikshavn	18.394	405	17.989	21.591	1-200
Haderslev	18.276	165	18.111	24.191	1.336
Næstved	17.557	125	17.432	30.642	1.758
Nykøbing F.	17.192	50	17.142	25.981	1-516
Sønderborg	16.204	25	16.179	23-217	1.435
Nakskov	16.074	200	15.874	20.441	1.288
Holstebro	14.711	390	14.321	16.632	1.161
Skive	14.497	375	14.122	16.444	1.164
Holbæk	14.417	475	13.942	20.164	1.446
Hjørring	14.093	550	13.543	13.116	968
Åbenrå	13.017	150	12.867	20.182	1.569
Rønne	12.696	145	12.551	15.291	1.218
Korsør	11.885	65	11.820	12.886	1.090
Vordingborg	11.231	620	10.611	11.709	1-103
Nyborg	10.775	65	10.710	12.418	1.159
Køge	10.602	35	10.567	16.349	1-547
Hillerød	10.023	245	9.778	19.967	2.042
Nykøbing M.	9-187	550	8.637	7.824	906
Thisted	9-155	260	8.895	9.402	1.057
Nørresundby	8.872	5	8.867	9-908	1.117
Middelfart	8.711	120	8.591	8.708	1.014
Ringsted	8.660	120	8.540	11.509	1.348
Kalundborg	8.603	60	8.543	10.743	1.258
Hobro	8.315	465	7.850	7.436	947
Varde	8.290	815	7.475	9-481	1.268

1) Antallet af vurderinger for landejendomme, havebrug, gartnerier og frugtplantager multipliceret med 5-

2) Den samlede grundværdi i kommunen med fradrag af grundværdien for landejendomme, havebrug, gartnerier og frugtplantager samt ubebyggede grunde, der ikke betragtes som byggegrunde.

	Folketal 7/11 1950			Grundværdi 1000 kr. ²⁾	Grdv. pr. indbygger kr.
	Hele kommunen	Reduktion ¹⁾	Rest		
Grenå	8.189	195	7.994	6.772	847
Brønderslev	8.038	1.060	6.978	8.254	1.183
Skagen	8.020	165	7.855	9.378	1.194
Struer	7.492	35	7.457	7.151	959
Ribe	7.219	745	6.474	5.188	801
Tønder	7.031	200	6.831	6.912	1.012
Lemvig	5.556	90	5.466	6.304	1.153
Sorø	5.503	25	5.478	7.754	1.415
Maribo	5.141	10	5.131	7.079	1.380
Skanderborg	5.091	180	4.911	4.311	878
Fåborg	5.058	25	5.033	5.945	1.181
Assens	5.053	95	4.958	6.188	1.248
Ringkøbing	4.638	80	4.558	5.079	1.114
Rudkøbing	4.541	110	4.431	5.226	1.179
Nykøbing Sj.	4.453	300	4.153	7.103	1.710
Frederikssund ..	4.143	40	4.103	5.838	1.423
Frederiksværk ..	3.968	5	3.963	5.918	1.493
Kerteminde	3.795	70	3.725	4.024	1.080
Sæby	3.464	160	3.304	3.435	1.040
Rødby	3.349	580	2.769	2.296	829
Nexø	3.280	135	3.145	2.775	882
Løgstør	3.187	105	3.082	3.162	1.026
Bogense	3.133	285	2.848	2.855	1.002
Skælskør	3.023	130	2.893	3.651	1.262
Stege	2.697	180	2.517	2.808	1.116
Sakskøbing	2.520	30	2.490	2.844	1.142
Nibe	2.461	15	2.446	2.031	830
St. Hedinge	2.230	510	1.720	2.613	1.519
Stubbekøbing ..	2.230	125	2.105	2.967	1.410
Allinge-Sandvig ..	2.189	150	2.039	1.566	768
Æbeltoft	2.167	160	2.007	1.180	588
Marstal	1.997	10	1.987	937	472
Løgumkloster Fl.	1.793	280	1.513	724	479
Augustenborg Fl.	1.614	90	1.524	1.000	656
Åkirkeby	1.607	365	1.242	1.508	1.214
Præstø	1.602	55	1.547	2.079	1.344
Hasle	1.531	85	1.446	929	642
Nysted	1.503	210	1.293	1.337	1.034
Højer Fl.	1.410	170	1.240	782	631
Mariager	1.398	140	1.258	878	698
Ærøskøbing	1.375	225	1.150	978	850
Nordborg Fl.	1.324	145	1.179	622	528
Svaneke	1.189	75	1.114	626	562
Christiansfeld Fl.	769	-	769	602	783
Provinsbyer ialt	1.130.919	22.495	1.108.424	1.503.399	1.356
Samtlige byer	2.105.820	22.750	2.083.070	3.869.148	1.857

¹⁾ Antallet af vurderinger for landejendomme, havebrug, gartnerier og frugtplantager multipliceret med 5.

²⁾ Den samlede grundværdi i kommunen med fradrag af grundværdien for landejendomme, havebrug, gartnerier og frugtplantager samt ubebyggede grunde, der ikke betragtes som byggegrunde.

Kommuner med større stationsbyer
Grundværdi pr. indbygger uden for landbruget

	Folketal		Ialt	Grundv. 1000 kr. ¹⁾	Grundv. pr. indb. kr.	Kommunal grdsk. 1951/52 (incl. amtsgrundskyld)
	^{7/11} 1950 Bymæs- sig del	^{2/7} 1950 Øvrige del				
Haslev-Frerslev	5.468	254	5.722	6.847	1.197	27,03
Odder	5.316	403	5.719	6.194	1.083	27,71
Ikast	4.207	703	4.910	5.251	1.069	25,31
Vejen	4.001	226	4.227	3.498	828	32,78
Skern	3.857	226	4.083	3.121	764	22,91
Grindsted	3.659	525	4.184	2.754	658	26,98
Brande	3.585	759	4.344	2.231	514	40,55
Års	2.875	313	3.188	2.920	916	31,58
Ringe	2.627	534	3.161	2.594	821	35,00
Bramminge	2.560	261	2.821	1.815	643	38,98
Gråsten	2.525	43	2.568	2.435	948	32,10
Kjellerup (Høvrup S.)	2.257	131	2.388	2.427	1.016	37,09
Hammel-Valdby-Søby	2.193	499	2.692	1.449	538	45,11
Ølgod	2.061	674	2.735	1.734	634	23,38
Vamdrup	2.055	387	2.442	1.431	586	30,58
Langå-Torup-Sdr. Vinge	2.008	332	2.340	992	424	50,09
Vojens	1.950	54	2.004	1.404	701	28,70
Vrå-Em	1.936	327	2.263	1.205	532	57,23
Fjerritslev	1.898	184	2.082	1.561	750	44,11
Hurup	1.897	120	2.017	1.556	771	32,01
Egvad (Tarm)	1.865	150	2.015	1.407	698	30,27
Gram	1.826	419	2.245	1.078	480	30,50
Finderup (Høng)	1.775	326	2.101	1.445	688	44,45
Helsing-Valby	1.772	465	2.237	2.011	899	40,38
Sal (Vinderup)	1.756	348	2.104	1.350	642	34,47
Skærbæk	1.746	240	1.986	1.364	687	38,64
Toftlund	1.688	232	1.920	1.097	571	39,10
Rødding	1.612	255	1.867	991	531	32,43
Øster Bølle (Ålestrup)	1.589	191	1.780	1.023	575	49,09
Ring-Føvling-(Bræstrup)	1.583	319	1.902	1.233	648	55,37
Dover (Ry)	1.567	373	1.940	1.368	705	54,97
Nr. Åby	1.564	188	1.752	1.182	675	31,26
Ialt ...	79.278	10.461	89.739	68.968	769	-

¹⁾ Den samlede grundværdi i kommunen med fradrag af grundværdien for landejendomme, særskilt vurderede skove, havebrug, gartnerier og frugtplantager samt ubebyggede grunde, der ikke betragtes som byggegrunde.

Bilag 10a.

Byerne: Grundværdi pr. kvadratmeter og i procent af vurderingssum for beboelses- og forretningsejendomme i 1950.

	Grundværdi pr. m ²					Beboelses- og forr.- ejendomme	Rene forr.- ejendomme	Komm.e beboel- ses- og forr.ejen- domme kr.	Til- sam- men
	Ejendomme udelukkende til beboelse med:								
	1 lejl.	2 lejl.	3 lejl.	4 lejl. og derover	Ialt				
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
København	13,8	15,6	27,4	33,1	19,7	92,2	349,2	50,8	40,0
Frederiksberg	25,6	29,9	39,0	45,1	33,7	67,7	75,2	45,4	50,5
Gentofte	19,3	19,5	20,7	32,7	20,2	40,7	38,8	20,7	21,7
Hovedstaden ialt	17,3	17,6	26,5	34,8	20,9	83,0	320,8	48,7	42,3
<i>Hovedstadens forstæder:</i>									
Gladsaxe	5,7	6,3	4,9	11,9	6,2	8,5	8,0	7,5	6,5
Søborg	7,8	8,4	10,2	12,3	8,5	19,0	13,6	10,6	9,4
Lyngby	8,5	8,6	5,1	13,8	9,0	20,1	31,9	11,1	19,2
Søllerød	7,0	6,3	8,2	8,3	7,0	12,3	5,8	5,0	7,2
Amager	6,2	7,5	6,4	9,1	6,6	8,5	9,0	8,4	6,9
Hvidovre	6,5	7,1	7,2	13,1	7,0	11,3	7,0	8,4	7,5
Rødovre	6,2	7,3	7,5	10,4	6,6	9,7	11,4	6,4	6,9
Glostrup	5,5	5,6	7,0	7,1	5,7	8,7	36,2	1,4	6,0
Tilsammen	6,8	7,2	6,8	11,4	7,3	12,4	13,5	6,5	7,8
<i>Provinsbyer:</i>									
Over 20.000 indbyggere.....	5,7	7,0	10,0	14,1	7,5	32,3	50,1	5,3	12,9
10-20.000 -	5,1	6,0	7,2	7,6	5,8	19,2	16,3	4,6	8,6
7-10.000 -	3,4	4,9	4,9	6,7	4,2	12,3	5,6	3,1	5,7
5- 7.000 -	4,3	4,6	5,7	5,5	4,5	11,3	9,3	4,4	6,3
3- 5.000 -	3,5	4,4	2,8	5,0	3,8	9,1	8,1	3,8	5,1
2- 3.000 -	2,9	3,4	4,8	2,7	3,0	6,5	5,6	4,6	4,1
Under 2.000 -	2,8	2,8	3,6	3,2	2,8	4,1	3,5	3,1	3,3
Tilsammen	4,8	6,1	7,5	10,4	6,0	21,3	28,2	4,7	9,4
<i>Stationsbykommuner med by- mæssig bebyggelse over 1.500 indbyggere:</i>									
7-10.000 indbyggere.....	4,7	4,7	4,7	5,2	4,7	6,9	-	-	5,0
5- 7.000 -	3,3	4,1	4,7	5,2	3,7	7,0	-	-	4,2
3- 5.000 -	2,1	2,9	3,2	3,9	2,3	5,1	-	-	2,7
2- 3.000 -	2,5	3,3	3,8	4,1	2,8	5,8	-	-	3,3
Under 2.000 -	1,7	2,2	2,3	3,0	1,8	3,6	-	-	2,1
Bymæssige bebyggelser ialt ...	2,5	3,2	3,6	4,3	2,7	5,0	-	-	3,1

Bilag 10 b.

Byerne: Grundværdi pr. kvadratmeter og i procent af vurderingssum for beboelses- og forretningsjendomme i 1950.

	Grundværdi i % af vurderingssum								
	Ejendomme udelukkende til beboelse med:					Beboelses- og forr.-ejendomme	Rene forr.-ejendomme	Komm.e beboelses- og forr.-ejendomme	Til-sammen
	1 lejl.	2 lejl.	3 lejl.	4 lejl. og derover	Ialt				
%	%	%	%	%	%	%	%	%	
København	26,5	24,6	20,0	15,6	20,1	25,8	41,6	28,8	24,6
Frederiksberg	25,9	30,0	33,7	18,1	21,9	23,5	40,8	20,6	23,1
Gentofte	29,4	32,2	36,2	20,9	28,7	25,2	42,7	42,7	28,2
Hovedstaden ialt	28,1	27,5	23,4	16,6	23,2	25,4	41,5	28,5	26,4
<i>Hovedstadens forstæder:</i>									
Gladsaxe	18,2	23,4	35,3	12,7	17,9	16,5	50,5	32,6	17,7
Søborg	20,2	24,2	22,8	15,6	19,9	19,3	28,7	28,6	20,0
Lyngby	19,7	27,6	29,7	14,1	18,9	21,8	29,5	15,1	19,4
Søllerød	30,2	31,2	29,1	14,7	28,7	19,6	16,9	21,5	27,3
Amager	20,0	21,2	18,9	8,3	17,0	16,2	23,0	21,5	16,9
Hvidovre	21,3	17,9	16,6	9,7	18,4	11,3	32,1	10,6	16,5
Rødovre	19,9	19,3	19,8	9,3	17,8	14,7	26,2	12,7	17,4
Glostrup	20,5	20,8	24,5	8,0	17,5	14,8	22,2	14,8	16,9
Tilsammen	21,1	23,7	26,2	12,0	19,5	17,3	26,2	18,1	19,2
<i>Provinsbyer:</i>									
Over 20.000 indbyggere.....	19,6	18,2	17,8	12,6	16,7	22,9	32,0	16,0	19,8
10-20.000 -	17,3	16,3	17,9	12,1	15,9	23,2	30,3	19,5	18,8
7-10.000 -	16,2	15,8	16,0	10,5	15,0	19,0	22,1	18,1	16,5
5-7.000 -	16,2	15,9	18,6	11,8	15,6	20,3	22,4	12,9	17,4
3-5.000 -	16,5	16,6	19,5	13,3	16,2	19,6	19,9	18,4	16,2
2-3.000 -	15,4	16,2	18,2	10,3	15,7	17,3	23,7	16,7	16,1
Under 2.000 -	13,1	15,0	15,9	10,6	13,3	14,2	13,4	13,1	13,7
Tilsammen	17,9	17,1	17,8	12,4	16,2	22,3	30,7	17,0	19,0
<i>Stationsbykommuner med bymæssig bebyggelse over 1.500 indbyggere:</i>									
7-10.000 indbyggere.....	20,5	19,8	20,3	13,0	19,7	17,4	-	-	19,2
5-7.000 -	18,0	16,7	16,6	8,8	16,3	16,5	-	-	16,3
3-5.000 -	15,1	15,6	16,6	8,3	14,8	15,6	-	-	15,0
2-3.000 -	16,2	15,4	15,1	9,4	15,5	16,4	-	-	15,7
Under 2.000 -	13,4	13,4	13,4	9,3	13,2	13,6	-	-	13,3
Bymæssige bebyggelser ialt...	16,1	15,9	16,5	9,8	15,6	15,4	-	-	15,6

Bilag 11.

Indekstal for ejendomspriser og byggepriser m. v.

År	Detailpristal 1935=100	En gros- pristal 1935=100	Byggeomkostninger		Beboelses- og förr.ejd.e i landkom- munerne 1939=100	Ejendomspriser		Ubebygget Gårdlodder over 1 td. hartkorn 1932/36=100	landbrugsjord Huslodder 1/4-1 td. hartkorn 1932,36=100
			Hus- mands- brug 1935=100	Hålvhøj bebyggelse 1939=100		Landbrug ²⁾ Gårde 1935=100	Huse 1935=100		
1952	220	364	368	275	256	273	254	199	209
1951	211	373	363	272	250	243	232	166	198
1950	191	293	313	220	221	214	207	161	172
1949	180	260	289	207	219	188	189	178	167
1948	178	254	295	201	229	180	188	168	175
1947	174	232	278	191	216	159	166	196	172
1946	169	210	259	173	188	145	149	187	160
1945	170	213	234	154	165	141	146	151	166
1944	168	217	220	151	149	137	139	157	170
1943	166	214	208	150	133	128	130	150	147
1942	164	213	198	144	120	126	124	154	133
1941	158	203	187	143	111	115	117	114	129
1940	136	172	161	131	104	108	111	106	114
1939	109	118	125	100	100	102	103	113	107
1938	107	112	216	-	-	99	103	100	106
1937	105	119	114	-	-	99	101	90	110
1936	102	105	105	-	-	100 ¹⁾	103	112	108
1935	100	100	100	-	-	100	100	95	108
1934	97	98	98	-	-	98	100	96	95
1933	93	-	95	-	-	92	100	98	92
1932	91	-	93	-	-	91	99	108	93
1931	91	-	101	-	-	106	111	123	120
1930	96	-	103	-	-	113	118	138	118
1929	101	-	101	-	-	111	116	139	117
1928	102	-	102	-	-	104	112	120	110
1927	64	-	106	-	-	105	114	117	124
1926	111	-	113	-	-	118	123	-	-
1925	123	-	131	-	-	135	134	130	130
1924	126	-	138	-	-	130	128	-	-
1923	120	-	131	-	-	120	117	-	-
1922	117	-	128	-	-	120	114	-	-
1921	136	-	146	-	-	128	121	135	126
1920	153	-	208	-	-	129	122	-	-
1919	126	-	177	-	-	138	120	-	-
1918	105	-	-	-	-	120	105	-	-
1917	91	-	-	-	-	100	88	-	-
1916	79	-	-	-	-	90	80	-	-
1915	68	-	-	-	-	84	76	-	-
1914	58	-	57	-	-	82	75	-	-
1913	56	74	-	-	-	79	71	95	82
1912	54	-	-	-	-	71	65	-	-
1911	52	-	-	-	-	65	61	-	-
1910	51	-	-	-	-	63	58	-	-
1909	51	-	-	-	-	62	57	-	-
1908	51	-	-	-	-	60	55	-	-

1) Siden 1935 kun prisbevægelsen for bøndergårde, før 1935 prisbevægelsen for samtlige gårde.

2) Jord og bygninger.

År	Detailpristal	En gros- pristal	Byggeomkostninger		Ejendomspriser				
			Hus- mands- brug	Halvhøj bebyggelse	Beboelses- og förr.ej.d.e i landkom- munerne	Landbrug ²⁾		Ubebygget landbrugsjord	
	1935=100	1935=100	1935=100	1939=100	1939=100	1935=100	1935=100	1932/36=100	1932/36=100
1907	50	-	-	-	-	58	54	75	67
1906	48	-	-	-	-	55	52	-	-
1905	47	-	-	-	-	52	49	-	-
1904	47	-	-	-	-	51	47	-	-
1903	47	-	-	-	-	50	46	-	-
1902	47	-	-	-	-	49	45	68	62
1901	46	-	-	-	-	47	41	-	-
1900	46	-	-	-	-	47	40	-	-

²⁾ Jord og bygninger.

Bilag 12.

Købesum højere end vurderingssum i procent.

	1/10—1950			1/10—1945						1/10—1936								
	52	51	50	50	49	48	47	46	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37
<i>Landbrugsejendomme.</i>																		
Gårde:																		
12 tdr. htk. og derover	64,0	52,2	37,4	97,9	61,7	47,5	28,2	28,8	20,4	51,6	47,2	34,2	41,5	29,0	15,9	4,9	7,4	1,9
4—12 tdr. htk.	65,4	57,3	37,6	71,2	60,4	50,3	30,8	23,4	20,7	44,6	42,1	30,9	27,5	19,5	8,8	6,4	3,8	4,0
2— 4 — —	74,3	56,5	39,0	77,3	60,7	55,5	36,3	24,2	21,0	40,8	36,2	28,3	28,2	18,8	10,6	6,3	5,6	7,1
1— 2 — —	74,4	57,2	38,4	81,6	62,5	58,5	38,7	28,1	22,4	43,6	37,2	30,6	29,0	20,7	13,0	9,8	9,5	9,4
Ialt gårde m. 1—12 tdr. htk.	71,8	57,0	38,4	77,1	61,2	54,8	35,1	25,2	21,8	43,0	38,6	30,0	28,1	19,6	10,5	7,4	5,9	6,4
Landbrugshuse:																		
10 ha og derover	78,4	61,2	40,3	79,4	58,3	57,4	39,5	26,8	24,4	40,3	32,4	29,9	29,0	20,6	14,6	12,9	11,9	11,6
3,0—10 ha	73,0	60,0	40,7	89,2	75,5	70,3	51,5	37,7	30,1	53,5	45,3	38,8	35,2	24,9	17,1	14,4	13,2	13,3
1,0—3,0 ha	76,6	68,9	45,4	110,2	101,9	101,6	79,9	59,8	49,8	82,0	69,5	60,3	49,6	32,5	18,9	15,0	14,2	12,4
Ialt landbrugshuse	75,1	61,6	41,3	88,6	73,5	69,6	51,3	37,0	29,8	52,2	44,0	39,3	35,8	24,8	16,6	14,0	13,0	12,6
<i>Andre bebyggede ejendomme.</i>																		
Hovedstaden (med Gentofte):																		
Ejd. udelukkende til beboelse																		
med 1 lejlighed	40,3	39,4	22,6	74,0	73,7	85,1	67,1	48,6	28,2	56,0	47,7	30,5	15,6	8,4	6,9	6,2	2,5	4,9
— 2 lejligheder	31,3	30,3	19,9	60,4	52,3	60,7	48,9	34,9	19,1	43,9	29,0	20,2	12,5	3,5	4,1	÷0,6	÷0,3	2,1
— 3 —	33,4	32,0	16,8	46,5	34,8	51,4	45,1	26,3	16,1	34,7	26,5	18,7	11,0	8,7	8,5	÷0,5	2,6	2,6
— 4 — og derover	7,0	9,8	7,4	19,6	14,3	18,7	16,7	12,1	1,2	14,6	16,8	12,5	8,6	3,9	2,5	4,7	3,5	3,6
Ejd. m. beboelse og forr.	10,3	10,9	4,0	18,1	16,9	12,8	16,4	10,1	6,9	15,4	14,2	8,7	2,8	0,9	4,0	1,0	÷1,3	4,3
Ialt beboelse og forretning .	21,1	23,5	12,1	36,8	36,2	34,8	33,9	23,9	12,1	27,8	24,5	16,1	7,7	3,6	4,2	3,1	0,9	4,2
Andre bebyggede ejend.	26,8	24,2	16,8	40,5	36,3	32,7	33,4	19,2	8,2	21,5	26,0	8,2	9,9	÷3,5	6,5	÷4,0	0,9	9,2

Købesum højere end vurderingssum i procent.

	1/10—1950			1/10—1945						1/10—1936								
	52	51	50	50	49	48	47	46	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37
Provinsbyskyldkredse:																		
Ejd. udelukkende til beboelse																		
med 1 lejlighed	48,7	44,7	33,7	70,2	66,5	75,4	68,4	47,1	29,2	58,3	49,2	32,1	22,1	11,4	4,9	5,2	3,4	0,3
- 2 lejligheder	42,6	43,8	30,2	68,3	65,2	73,1	61,2	42,9	28,0	54,5	42,8	28,9	22,3	11,2	7,7	3,3	3,8	3,3
- 3 -	31,8	37,7	27,8	54,9	50,9	59,8	48,2	30,8	16,9	37,5	35,7	21,4	15,4	12,0	3,7	4,4	6,7	0,9
- 4 - og derover	20,3	19,3	14,5	26,2	25,1	24,4	22,5	13,0	9,5	23,1	20,2	13,5	9,0	3,5	3,5	3,0	3,1	1,6
Ejd. m. beboelse og forr. ...	23,2	17,1	9,6	29,9	25,4	26,3	24,3	18,6	9,8	19,5	12,1	9,6	6,2	1,6	÷0,2	2,0	2,1	1,5
Ialt beboelse og forretning .	34,0	31,6	21,2	45,2	41,7	42,8	37,6	25,8	13,7	30,9	23,6	16,0	10,9	5,0	3,0	3,1	3,1	1,5
Andre bebyggede ejend.	35,0	29,9	14,9	37,8	52,5	68,4	41,3	31,7	20,7	30,3	18,0	15,3	5,8	4,3	6,0	2,2	6,2	÷1,1
Provinsbyer iøvrigt:																		
Ejd. udelukkende til beboelse																		
med 1 lejlighed	53,0	50,0	37,2	96,9	94,3	114,9	96,7	69,3	45,6	82,9	69,1	52,3	37,5	23,7	13,7	8,9	6,5	4,3
- 2 lejligheder	43,4	45,4	30,3	84,6	81,5	92,7	76,1	62,8	43,0	77,7	66,8	51,7	38,6	24,9	14,7	8,4	6,1	3,7
- 3 -	32,1	38,1	23,4	66,6	61,7	70,8	61,7	45,7	30,2	62,4	50,4	39,6	24,1	17,2	9,2	1,4	6,6	÷1,3
- 4 - og derover	21,9	23,0	17,3	38,8	36,3	37,6	38,5	29,4	20,4	36,5	28,9	23,7	19,0	12,0	7,3	2,8	1,7	÷0,2
Ejd. m. beboelse og forr. ...	29,6	26,0	18,6	48,3	49,9	48,9	50,5	34,4	24,5	45,3	25,0	24,7	11,8	5,2	5,0	1,8	÷0,5	÷0,3
Ialt beboelse og forretning .	43,6	43,2	30,6	80,5	76,0	84,9	74,4	55,8	35,8	68,0	52,7	41,1	29,3	18,1	10,8	6,3	4,1	2,3
Andre bebyggede ejend.	42,0	46,8	24,7	71,8	57,1	75,1	56,8	40,8	25,3	57,6	41,1	29,4	19,0	11,4	5,8	5,9	1,4	3,1
Kommuner m. bymæssig bebyg-																		
gelse over 1.500 indb.:																		
Beboelses- og forr.ejd.:																		
Vurd.sum 50.000 kr. og																		
derover	26,0	16,5	14,5	34,1	27,4	31,8	33,4	23,4	5,8	28,0	21,4	10,6	6,5	3,6	7,0	0,9	4,8	2,1
Vurd.sum 20—50.000 kr. ...	48,6	42,4	34,3	73,8	71,2	75,4	67,6	41,5	19,7	50,2	40,6	26,4	14,0	6,5	3,9	3,5	3,1	3,4
Under 20.000 kr.	73,0	68,5	48,9	105,0	99,0	114,0	95,3	65,9	39,3	75,6	61,3	42,1	28,3	18,8	12,5	9,1	7,9	7,5
Ialt	49,0	41,0	35,6	79,9	77,5	84,5	75,9	51,3	28,5	62,5	48,2	33,3	20,3	13,2	9,0	6,5	6,1	5,6
Andre bebyggede ejend.	44,1	47,5	30,1	90,7	80,4	88,9	85,7	46,6	29,3	71,4	57,6	43,5	26,9	16,8	10,6	8,5	1,5	8,9

Købesum højere end vurderingssum i procent.

	1/10—1950			1/10—1945						1/10—1936								
	52	51	50	50	49	48	47	46	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37
Andre landkommuner:																		
Beboelses- og forr.ejd.:																		
Vurd.sum 50.000 kr. og																		
derover	23,3	27,1	—	85,5	20,8	28,4	0,9	35,4	17,9	28,1	20,1	18,0	23,4	6,5	18,5	1,8	5,9	2,9
Vurd.sum 20—50.000 kr. ...	54,6	46,2	34,4	74,6	75,9	77,9	66,1	53,3	30,0	59,7	45,9	28,5	20,8	12,6	6,1	3,7	8,4	0,5
Under 20.000 kr.	71,7	68,8	46,9	117,0	115,4	128,7	109,1	82,8	63,4	105,3	84,0	63,6	47,2	31,7	18,1	12,6	11,0	8,6
Ialt	68,0	63,7	45,7	112,6	111,2	122,8	105,5	80,3	59,0	101,9	80,6	61,1	45,1	30,4	17,4	11,9	10,8	8,2
Andre bebyggede ejend.	66,7	64,9	39,3	96,2	100,5	108,0	87,6	73,0	52,6	84,4	71,2	53,2	41,8	23,9	16,5	13,0	12,8	9,3
Tilsammen for hele landet:																		
Beboelses- og forr.ejend. ...	56,6	50,4	40,3	93,7	92,0	101,0	89,2	64,7	43,4	80,5	65,4	44,8	30,7	21,1	14,5	9,5	8,7	7,6
Andre bebyggede ejend.	52,3	56,5	35,1	93,6	90,4	98,5	86,7	58,6	42,1	78,0	62,5	48,5	34,7	20,8	14,2	11,3	7,8	9,2
Byggegrunde under 2.000 m ² .																		
Hovedstaden	49,2	47,2	26,2	79,3	58,4	101,6	93,1	61,6	54,7	82,3	63,0	56,5	33,6	28,3	24,6	21,3	33,7	14,8
Provinsbyskyldkredse	69,5	62,2	41,5	98,3	91,8	97,6	79,4	65,8	47,3	67,5	55,8	56,8	39,1	29,1	17,0	26,1	20,3	16,4
Øvrige provinsbyer	58,2	54,0	34,0	111,0	99,7	120,0	104,8	91,6	67,3	109,4	103,9	81,4	62,9	41,0	27,2	22,1	20,6	9,7
Københavns amt	69,4	63,2	39,1	123,0	125,1	149,7	109,7	75,7	49,8	101,0	95,5	77,9	60,5	48,4	46,5	42,8	44,6	37,5
Det øvrige land:																		
Kommuner m. bymæssig be-																		
byggelse over 1.500 indb....	61,1	89,7	—	115,8	113,9	133,5	106,6	87,1	—	115,9	89,0	74,8	53,0	42,8	30,5	24,9	24,2	27,0
Andre landkommuner	71,3	76,1	—	122,2	120,6	132,1	120,7	107,4	—	126,4	103,5	93,8	71,4	59,6	34,0	38,9	57,0	39,0
Ialt	64,7	83,1	64,0	119,0	117,3	132,8	111,7	96,1	75,7	121,5	95,3	82,9	61,2	51,0	32,0	30,9	37,5	32,0

Bilag 13.

Ligningsdirektoratets cirkulære af 10. marts 1950.

Cirkulæret til skyldrådene og vurderingsrådene angående den 10. alm. vurdering.

I henhold til bestemmelserne i § 3, stk. 1 i lov nr. 108 af 31. marts 1938 skal man med henblik på den forestående 10. alm. vurdering pr. 1. oktober 1950 meddele følgende anvisninger, der er godkendt af ligningsrådet.

1.

Ved vurderingen vil der i det hele være at forholde efter de hidtil gældende regler optaget i sammenstillingen af de til ejendoms-skyld og grundskyld gældende regler (den røde bog) med tillæg af juli 1945.

Hver enkelt ejendom må ansættes efter dens nuværende tilstand og forhold såvel med hensyn til jordens beliggenhed og beskaffenhed som med hensyn til bygningernes alder, tilstand og brugbarhed, således at ejendommene bliver ansat i det rette indbyrdes værdiforhold, og fejl i den forudgående ansættelse bliver fjernet ved den nye vurdering. Der må yderligere drages omsorg for, at *uligheder* i vurderingsniveauet mellem forskellige vurderingskredse og mellem forskellige vurderingsdistrikter indenfor samme vurderingskreds bliver fjernet ved den nye vurdering.

Ved vurderingen må såvel grundværdien som vurderingssummen til ejendomsskyld ansættes i overensstemmelse med værdien i handel og vandel på vurderingstidspunktet.

Med hensyn til den vejledning, der herved kan hentes fra stedfundne salg, finder man grund til at henlede opmærksomheden på, at der kun bør tages vejledning fra almindelige, normale handler, men f. eks. ikke fra salg, hvor køberen har været i en nød-

situation, eller hvor købesummen på grund af andre særlige forhold har været unormal.

Med hensyn til benyttelsen af salgsstatistikken til kontrol og vejledning ved vurderingen skal man bemærke følgende:

Da salg, hvor særlige forhold gør sig gældende, indgår i salgsstatistikken, som derved kommer til at pege for højt, må de salgsstatistiske opgørelser benyttes under fornøden hensyntagen hertil. Dette gælder kun i mindre grad egentlige udlejningsejendomme og andre ejendomme, der væsentligst erhverves ikke som bolig og erhvervsplads, men som forrentningsobjekt. Men de særlige forhold gør sig fortsat i ret betydeligt omfang gældende for ejendomme, der normalt beboes og bruges af ejeren alene, fordi tilgangen af nye ejendomme på grund af de særlige forhold har været utilstrækkelig. Man vil finde, at der på grund af de usikre forhold ikke vil være noget at erindre mod et vurderingsniveau, der i almindelighed fører til en margin mellem vurdering og salgspriser på indtil 20 % af vurderingssummen såvel for almindelige landbrugs-ejendomme som for almindelige enfamiliehuse og tofamiliehuse og indtil 30 % for de mindste husmandsbrug og beboelseshuse.

Med hensyn til benyttelsen af salgsplysningerne til vejledning ved ansættelsen af grundværdien skal særlig bemærkes:

Da salgsprisen for ubebyggede landbrugslodder sædvanlig har været påvirket af særlige forhold, kan der i almindelighed ikke tages vejledning fra disse.

Ved ansættelsen af landbrugsjord som hørende til en middelstor bondegård i middelgod kultur, vil man mene, at udgangs-

punktet bør tages i en ansættelse af 2400 kr. pr. ha for bedste jord med god beliggenhed, og at andre jorder må ansættes i forhold hertil efter den forskel, som jordernes forskellige beskaffenhed og beliggenhed må antages at betinge.

Da salg af byggegrunds) ord indenfor allerede udbyggede kvarterer eller andre steder, hvor salg forekommer sjældent, ofte vil være påvirket af købers særlige forhold, må vejledning fra sådanne salg tages med fornøden forsigtighed. Med hensyn til salg af byggegrunde og byggegrundsarealer i områder, hvor udstykning foregår i større omfang, må der tages fornødent hensyn til, om grunden er forsynet med hegn, beplantning m. v., der henhører under forskelsværdien, betalingsvilkårene, mulige forpligtelser for sælgeren med hensyn til senere vejanlæg, ligesom hensyn må tages **til**, om prisen kan antages at være påvirket af grundstigningsskylden, idet der erindres om, at ansættelsen skal ske uden hensyntagen til denne.

Med hensyn til ansættelsen af grundværdien finder man iøvrigt anledning til at fremhæve, at fradrag for grundforbedringer må gives, hvor grundlaget for at kræve sådant fradrag er til stede, og de fornødne oplysninger foreligger, og at fradrag kan gives, selv om ejeren ikke har fremsat begæring herom, når vurderingsrådet har de fornødne oplysninger for fastsættelse af fradraget.

Med hensyn til ansættelsen af skove samt af frugtplantager vil der senere fremkomme meddelelse.

2.

Som tilfældet var ved de 2 foregående almindelige vurderinger, må arbejdet med den 10. alm. vurdering indledes med, at der af vurderingsrådene i samtlige vurderingsdistrikter, såvel i byerne som på landet, foretages foreløbige vurderinger af en eller flere typiske ejendomme indenfor de forskellige ejendomsgrupper i det pågældende vurderingsdistrikt (udlejningsejendomme, beboelses- og forretningsejendomme, enfamilie-

huse, middelstore bøndergårde, middelstore og små landbrugshuse).

Til disse foreløbige vurderinger bør ikke udtages ejendomme, som har været genstand for omvurdering eller er undergået væsentlige forandringer siden 9. alm. vurdering.

I byerne og de større bymæssige bebyggelser vil man dog anmode om, at der foretages foreløbige vurderinger af enkelte ejendomme med bygninger opført efter 1. oktober 1945 med statsstøtte.

Vurderingerne foretages efter besigtigelse og på grundlag af skemaer udfyldt af ejerne.

De hertil fornødne skemablanketter vil fremkomme fra ligningsdirektoratet.

Ejerskemaerne fra 9. alm. vurdering for de pågældende ejendomme kan om ønskes fås tilsendt herfra.

Som grundlag for ansættelsen af enhedspriserne for landbrugsjorden bør benyttes de hos vurderingsformændene beroende grundværdikort fra 9. alm. vurdering, hvor på de nu ansatte priser bedes påført med blyant, med tydelig afgrænsning af de arealer, der er ansat til samme pris, hvorhos de pågældende ejendomme bedes tydeligt afmærket på kortet. Når arbejdskortet til brug for vurderingsmændene ved 10. alm. vurdering er modtaget, overføres de foreløbige ansættelser på disse med blæk.

I købstæderne (herunder også København og Frederiksberg) og de større bymæssige bebyggelser bedes vurderingsrådene med støtte i oplysningerne om salg af byggegrunde tillige foretage foreløbige ansættelser af gadepriser, hvortil særlige kort vil fremkomme herfra.

3.

Man vil finde det naturligt, at skyldrådene i et vist omfang foretager egne prøvevurderinger af enkelte typiske ejendomme i skyldkredsen til støtte for skyldråds- og vurderingsformændenes bestræbelser for at opnå lighed og ensartethed ved de foreløbige vurderinger i skyldkredsen, navnlig også af grundværdien for landbrugsjord af forskellig bonitet. Man går ud fra, at skyld-

rådene vil finde det praktisk med støtte i sådanne prøve vurderinger af landbrugsejendomme at udarbejde vejledende priser pr. ha for bedste jord og jorder af nærmere angiven beskaffenhed i forhold hertil. Forsåvidt sådanne vejledende jordpriser udarbejdes, bedes et eksemplar indsendt til ligningsdirektoratet.

4.

Arbejdet med de foreløbige vurderinger og ansættelsen af de foreløbige gadepriser bør påbegyndes snarest, og indberetning om resultatet forventes indsendt til ligningsdirektoratet inden 15. maj henholdsvis på særlige hertil udsendte indberetningsblanketter og på genparter af de udsendte kort.

I amtsskyldkredsene sendes samtidig genpart af disse indberetninger og kort til skyldrådsformanden ledsaget af de ved de foreløbige vurderinger benyttede ejerskemaer samt grundværdikortene fra 9. alm. vurdering med de påførte nye enhedspriser på landbrugsjorden.

5.

Straks efter modtagelsen af disse indberetninger m. v. foretager skyldrådene en kritisk gennemgang af de foreløbige ansættelser og gadepriser og videresender materialet til ligningsdirektoratet med de bemærkninger, rådet finder anledning til.

6.

Efter afslutningen af arbejdet med de foreløbige ansættelser og så snart det fornødne materiale hertil foreligger, bør vurderingsrådene uden at afvente resultatet af skyldrådets og ligningsdirektoratets gennemgang af de foreløbige ansættelser påbegynde arbejdet med selve vurderingen ved udsendelsen af skemaerne til ejerne og vurderingsmændenes gennemgang af de udfyldte skemaer og besigtigelse af ejendomme og jorder i det omfang, det er nødvendigt.

Med skemaet til ejere af skovejendomme må følge det særlige skovskemabilag. Et lignende særligt skemabilag må følge skemaet til ejere af ejendomme med frugtplantage.

7.

Ved vurderingen af nye rækkehuse m. m. i boligkomplekser *tilhørende boligforeninger* må iagttages, at den hidtil gældende praksis med hensyn til selvstændig vurdering af hvert rækkehus uden særskilt matrikulering (se den røde bog side 60 og tillægget side 37) nu er ændret jvf. punkt 3 i ligningsdirektoratets cirkulære af 4. oktober 1949 angående omvurderingen pr. 1. oktober 1949. Særskilt vurdering af boligforeningers rækkehuse må herefter kun finde sted, når særskilt matrikulering foreligger, og det pågældende hus med tilhørende grund er til udelukkende brug for en enkelt familie.

Men når disse betingelser er opfyldt, vil særskilt vurdering kunne foretages, selv om der i matrikulen er sket notering om, at det pågældende matr. nr. (art. nr.) sammen med andre til boligkomplekset hørende matr. numre (art. numre) udgør en samlet ejendom. Omfatter boligkomplekset foruden rækkehusene tillige særskilt matrikulerede fællesarealer og ejendomme, der ikke er til udelukkende benyttelse for enkelt familie, vurderes de sidstnævnte ejendomme og fællesarealerne sammen under eet lb. nr., forsåvidt de ikke efter de almindelige regler må betragtes som selvstændige ejendomme.

Denne praksisændring gælder kun nye ejendomme. De rækkehuse, der ved tidligere vurderinger uden særskilt matrikulering er ansat selvstændigt i overensstemmelse med tidligere gældende praksis, skal fremdeles vurderes som selvstændige ejendomme.

I tvivlstilfælde forelægges sagen for ligningsdirektoratet.

8.

Man finder anledning til at fremhæve den for landejendomme gældende hovedregel, hvorefter lodder, der udgør et samlet brug, hvorunder de går ind som naturligt led, skal vurderes under eet som en samlet ejendom, selv om een eller flere af lodderne ikke er omfattet af landbrugsnoteringen

for ejendommen iøvrigt, jfr. bemærkningerne i »den røde bog« side 55 til 57.

Begæringer om selvstændig vurdering af sådanne lodder alene under henvisning til, at de ikke omfattes af landbrugsnoteringen, kan altså ikke imødekommes.

I denne forbindelse skal opmærksomheden særlig henledes på, at § 8 i lov nr. 339 af 9. juni 1948 om oprettelse og supplering af mindre landbrug m. m. - statshusmandsloven - hvilken lov er trådt i kraft den 1. november 1948, indeholder følgende bestemmelser:

»Stk. 1. Staten har forkøbsret til landejendomme jfr. stk. 7, hvis grundbeløb jfr. lov nr. 202 af 20. maj 1933 §§ 2 og 3 udgør 35.000 kr. eller derover, samt til dele af sådanne ejendomme.

Stk. 2. Forkøbsret for staten kan endvidere pålægges landejendomme jfr. stk. 7 hvis grundbeløb udgør mindre end 35.000 kr., og dele af sådanne ejendomme til fremskaffelse af tillægsgjord til ejendomme med et mindre tilliggende, end hvad der svarer til 8 ha middelgod jord, som ved denne lovs ikrafttræden er noteret som landbrugsejendomme eller husmandsbrug, og hvis ejere inden 1. oktober 1953 har rettet henvendelse til vedkommende husmandsbrugskommission eller det for kommunen nedsatte tremandsudvalg, jfr. § 4, om arealforgølse.

Stk. 3. Statens forkøbsret i henhold til stk. 1 eller 2 kommer ikke til anvendelse,

- c. når overdragelsen alene omfatter en del af en landejendom,
- 1) såfremt arealet ikke overstiger 3.000 m² og afhændes som byggegrund,
 - 2) såfremt arealet ikke overstiger 10 ha, og arealet sammenlægges med køberens ejendom på en sådan måde, at det ikke kan fraskilles uden formelig udstykning, samt køberens ejendom ikke overstiger 8 ha, eller
 - 3) såfremt vedkommende husmandsbrugskommission til statens jordlovsudvalg eller landbrugsministeren har afgivet indstilling om lån i henhold til denne lov til arealets erhvervelse.

Stk. 4. Statens jordlovsudvalg kan efter regler, som fastsættes af landbrugsministeren, meddele endeligt eller tidsbegrænset afkald eller afkald knyttet til nærmere angivne betingelser på benyttelse af statens forkøbsret i henhold til stk. 1 eller 2 med hensyn til en ejendom eller nærmere angivne dele af ejendommen.

Stk. 7. Ved en landejendom forstås i denne paragraf en ejendom, som helt eller delvis er noteret som landbrugsejendom i henhold til lovgivningen om landbrugsejendomme eller som husmandsbrug eller gartneri, jfr. § 40, med samtlige matr. (art.) numre, som ved ejendommens seneste vurdering til ejendomsskyld er ansat til grundværdi under eet med landbrugs-ejendommen, uanset om der efter nævnte vurdering måtte være sket ændringer i ejendommens jordtilliggende. Ved en del af ejendommen forstås ethvert af fornævnte vurdering omfattet areal.«

Som følge af ovenanførte bestemmelser om statens forkøbsret må (særskilt matrikulerede) parceller, der efter den 1. november 1948 er frasolgt en landejendom (jfr. ovennævnte stk. 7), ikke fraskilles ved landejendommens vurdering, før salget er berigtiget ved tinglyst endeligt skøde, med mindre ejeren godtgør, at disse bestemmelser ikke er til hinder for overdragelsen.

Da det ikke af tingbladet fremgår, om et skøde er tinglyst som endelig adkomst, må vurderingsrådet om fornødent søge oplysning herom fra tinglysningskontoret.

Begæres en sådan parcel fraskilt ved landejendommens vurdering pr. 1. oktober 1950, uanset at endeligt skøde på dette tidspunkt endnu ikke er tinglyst, må begæringen så-
 J d k imødekommes hvis ejeren dokumenterer, at overdragelsen falder ind under undtagelsesbestemmelserne i de ovenanførte bestemmelser stk. 3 C, eller at statens jordlovsudvalg har givet afkald på forkøbsretten eller h. når det drejer sig om en ejendom med et grundbeløb på under 35.000 kr., oplyser, at der ikke er pålagt parcellen forkøbsret efter stk. 2 i ovenanførte bestemmelser.

I tvivlstilfælde må sagen forelægges ligningsdirektoratet.

Man henleder opmærksomheden på nedenanførte bestemmelser i lov om landbrugsejendomme nr. 291 af 31. marts 1949:

§ 1.

1. Til landbrugsejendomme efter denne lov henregnes

- a) enhver ejendom, som i medfør af § 6 i lov nr. 106 af 3. april 1925 i matriklen er eller skulle være noteret som landbrugsejendom, og
- b) enhver ejendom, som ved nærværende lovs ikrafttræden har eller senere får et jordtilliggende af mindst 1 ha geometrisk mål og ansættes til en grundværdi af mindst 1.000 kr., når den helt eller delvis anvendes til frembringelse af landbrugs- eller havebrugsprodukter eller til frugt- eller frøavl og er forsynet med bygninger, hvorfra jorderne drives som selvstændigt brug af ejendommens beboere. På ejendommen må foruden beboelse også findes fornøderit rum til afgrøder og redskaber m. v., og afgrøderne må indavles hertil. — Det er uden betydning, om jorderne udgør et eller flere matrikelnumre (i de sønderjydske landsdele artikelnumre), eventuelt en del af et matr. nr. (art. nr.).

2. Til landbrugsejendomme henregnes dog ikke præstegårde og tjenestesteder for statens eller kommunernes tjenestemænd samt de til skovbrug hørende tjenestesteder, når deres jordtilliggende er pålagt fredskovpligt.

1. En landbrugsejendom må ikke drives sammen med anden landbrugsejendom, men skal opretholdes som selvstændigt brug og være forsynet med beboelses- og avlsbygninger, hvorfra jordtilliggendet skal drives af ejendommens beboere, og hvortil indavling skal ske.

§ 5.

Ved vurdering til ejendomsskyld eller grundskyld må landbrugsejendomme eller dele deraf ikke vurderes sammen med andre landbrugsejendomme. Såfremt det ved vurderingen kommer til vurderingsmyndighedernes kundskab, at der foreligger en overtrædelse af denne lovs § 2, 1. stk., eller at en oprettet landbrugsejendom ikke er blevet noteret som sådan i matriklen, skal der herom gøres indberetning til landbrugsministeriet.«

De i lovens § 5 nævnte indberetninger indsendes gennem ligningsdirektoratet.

10.

De givne regler om fordeling af ansatte værdier - jfr. de hertil indrettede rubrikker på ejerskemaernes side 4 - må nøje overholdes.

Man henviser til reglerne i »den røde bog« side 61-62 og tillægget side 38-40.

I denne forbindelse bemærkes følgende:

1) Såfremt det skønnes nødvendigt for at kunne foretage de på tillægget side 39 omtalte ansættelser til brug for grundbeløbsfordelingen i de vanskelige tilfælde, hvor 2 eller flere ejendomme er sammenlagt, og den sammenlagte ejendom atter er delt, inden selvstændig vurdering af den sammenlagte ejendom har kunnet foretages, vil der gennem ligningsdirektoratet kunne forlanges tilsendt kalkuler efter matrikulkortet, hvorpå såvel de gamle som de nye skel er vist.

2) De under punkt 2 på tillæggets side 39 nævnte love af 4. oktober 1919 og af 14. maj 1934 med senere love angående jordrentepligtige ejendomme og tillægsparceller er afløst af statshusmandsloven af 9. juni 1948, der indeholder nedenanførte bestemmelser:

§ 15.

1. For hver lod foretager vurderingsmyndighederne, jfr. lov nr. 352 af 7. august 1922, når begæring derom

fremsættes af statens jordlovsudvalg, særskilt ansættelse til jordrentesvar else efter reglerne i nævnte lovs § 3.

2. Jordrenten, der udredes i hver 11. juni og 11. december termin, skal udgøre 2 % af den sum, hvortil jordens grundværdi er bestemt efter stk. 1.

3. Efter hver foretagen almindelig vurdering eller omvurdering til grundskyld udredes jordrenten fremtidig af den nye grundværdi. Den erlægges første gang i den termin, der følger først efter den pågældende vurderings ikrafttræden.

§ 57.

3.

Bestemmelserne i nærværende lovs § 15 anvendes i stedet for bestemmelserne i lov nr. 537 af 4. oktober 1919, §§ 5, 6, og 13, som tillige med §§ 4 og 8 ophæves.

4. For de i henhold til lov nr. 537 af 4. oktober 1919 med tillægslove eller lov nr. 557 af samme dato med tillægslove oprettede ejendomme eller parceller vil der indtil videre ved fremtidige omvurderinger til jordrentesvarelse være at bortse fra den værdiforøgelse, der gennem ejerens arbejde eller kapitalanvendelse er tilført jorden siden første vurdering. Disse omvurderinger foretages som hidtil i forbindelse med de almindelige vurderinger til ejendomsskyld og grundskyld i henhold til lov nr. 352 af 7. august 1922, men omvurdering kan på begæring tillige finde sted, når ejendommene er undergået arealforandring ved udstykning eller sammenlægning. Disse regler gælder dog ikke for de omvurderinger, som finder sted efter ejerskifter, som er tinglyst efter denne lovs ikrafttræden, men disse omvurderinger og fremtidige omvurderinger foretages i overensstemmelse med reglerne i nærværende lovs § 15.«

Jordrenten af lodder, der hidrører fra tidligere præstegårds jord afhændet i henhold til lov nr. 537 af 4. oktober 1919 og fra 1. november 1948 tillige statshusmandsloven af 9. juni 1948, opkræves af stiftsøvrigheden.

Af anden jord afhændet efter lov nr. 557 af 4. oktober 1919, lov nr. 163 af 14. maj 1934 med senere love og nu statshusmandsloven af 9. juni 1948 opkræves jordrenten af statsaktivbogholderiet.

Dels af hensyn til reglen i § 10 i loven om grundstigningsskyld af 20. maj 1933, dels af hensyn til opkrævningen af jordrenten, må der ske fordeling af grundværdien og grundværdien efter fradrag for forbedringer som nedenanført:

Når kun en del af en ejendoms areal er jordrentepligtig, og/eller det jordrentepligtige areal er opdelt i lodder, der er underkastet forskellige jordlove, må det angives, hvor stor en del af grundværdien, der falder på de enkelte lodder.

Er der givet ejendommen fradrag for forbedringer i henhold til § 3 i lov nr. 352 af 7. august 1922, må der tillige ske angivelse af loddens andel i grundværdien efter fradrag for forbedringer.

Til grund for disse angivelser vil der herfra tilgå vurderingsformændene fortegnelser over de i de enkelte kommuner beliggende jordrentepligtige lodder og de ejendomme, hvortil de hører, hvilke fortegnelser vil indeholde oplysninger om Joddernes areal og den jordlov, de er underkastet.

Disse oplysninger bedes vedføj et loddens matr. nr. i ejerskemaets rubrik for ejendommens matrikulsbetegnelse inden skemaets udsendelse til ejeren.

Den fornævnte fordeling af ejendommens grundværdi, eventuelt grundværdien efter fradrag for forbedringer, på de forskellige lodder må foretages samtidig med ejendommens vurdering, og resultatet heraf anføres i den hertil bestemte rubrik på skemaets side 4. Hver enkelt lod må her anføres med sit matr. nr., areal og den lov, den er underkastet og med vedføj et angivelse af det eller de pågældende værdibeløb.

Er en lod tidligere præstegårds jord, må dette tillige angives.

For lodder, der ikke er jordrentepligtige, anføres »fri jord«.

3) Om vurderingsrådenes virksomhed ved praktiseringen af de under punkt 3 på tillæggets side 40 citerede lovbestemmelser om lempelse i ejendomsskylden for om-

tilbygninger, der iøvrigt er afløst af bestemmelserne i § 57 i lov nr. 235 af 30. april 1946 om støtte af boligbyggeri, vil der senere fremkomme meddelelse. Det samme gælder med hensyn til fritagelsesbestemmelserne i § 1 i lov nr. 117 af 9. april 1933, hvis gyldighed ved lov nr. 35 af 4. februar 1947 er forlænget til 1. januar 1954.

11.

Med hensyn til udfærdigelsen og fremlæggelsen af vurderingsfortegnelserne og grundværdikortene vil der senere fremkomme meddelelse.

Det er ligningsrådets hensigt til sin tid at træffe sådanne foranstaltninger, at den ved den 10. alm. vurdering forventede stigning i vurderingen af enfamiliehuse, for såvidt det almindelige huslejeniveau ikke forhøjes, ikke kommer til at medføre en stigning i det *gennemsnitlige* beløb for værdi af bolig i egen ejendom, der indgår i indkomstopgørelsen.

Dette cirkulære tilstilles vurderingsformændene i det fornødne antal eksemplarer til omdeling blandt vurderingsrådenes medlemmer.

Statens lignings direktør at, d. 10. marts 1950.

Niels Hansen.

P. Tangdal.

Bilag 14.

Indeks for købesum. Priser 1938/39 = 100.
 (Beregnet på grundlag af købesum pr. 1000 kr. vurderingssum).
 Beboelsesejendomme samt ejendomme med blandet beboelse og forretning.

	1952	1951	1950	1949	1948	1947	1946	1945	1944	1943	1942	1941	1940	1938,39 gnsatl.
<i>Hovedstaden:</i>														
Beboelsesejendomme														
med 1 lejlighed	233	231	203	203	216	195	173	150	142	125	111	104	103	100
– 2 lejligheder	202	200	189	180	190	176	159	145	130	121	113	104	105	100
– 3 –	188	186	168	155	179	167	145	133	125	118	110	108	107	100
– 4 – og derover	131	135	130	124	129	127	122	110	112	108	104	100	99	100
Tilsammen	185	183	167	165	173	164	150	130	127	116	108	102	101	100
Beboelses- og forr.ejend. ...	134	135	128	126	122	126	119	115	114	109	103	101	104	100
Ialt	167	167	153	152	152	150	138	125	122	114	106	102	102	100
<i>Provinsbyerne:</i>														
Beboelsesejendomme														
med 1 lejlighed	234	230	217	213	231	216	188	165	153	137	125	112	105	100
– 2 lejligheder	220	222	204	200	213	196	179	161	150	135	125	113	106	100
– 3 –	192	200	183	179	190	178	159	142	136	124	114	109	102	100
– 4 – og derover	146	146	140	138	138	137	127	123	119	113	108	101	102	100
Tilsammen	202	202	189	185	192	181	163	149	139	126	117	108	103	100
Beboelses- og forr.ejend. ...	167	160	148	144	145	144	135	125	114	112	106	101	100	100
Ialt	196	195	181	177	182	174	158	143	131	122	114	106	102	100
<i>Landkommunerne:</i>														
Bebygg. over 1.500 indb.:														
20.000 kr. vurd.sum og														
derover	230	219	194	192	192	188	163	140	129	119	108	103	102	100
Under 20.000 kr. vurd.sum	275	268	238	231	249	227	193	162	149	131	118	101	104	100
Tilsammen	246	238	210	207	215	205	176	153	139	125	113	102	103	100
Landkommuner iøvrigt:														
20.000 kr. vurd.sum og der-														
over	231	219	197	194	194	185	171	149	137	121	115	106	103	100
Under 20.000 kr. vurd.sum	273	269	244	242	257	235	205	184	164	146	132	118	106	100
Tilsammen	270	265	238	237	250	231	202	181	162	145	130	117	105	100
Ialt	256	250	221	219	229	216	188	165	148	133	120	111	104	100
Hele landet	209	207	188	185	190	183	165	146	135	123	112	108	102	100

Bilag 15 a.

Behæftelsen i byerne 1926. Ejendomsgrupper.
Hovedstaden.

	Antal ejendomme		Heraf ubehæftede		Vurderingssum Mill. kr.	Behæftelse	
	Antal		Antal	%		Mill. kr.	i % af vurderingssum %
Ejendomme udelukkende til beboelse:							
1 lejlighed	7.351		643	8,7	244	121	49,6
2 lejligheder	3.687		259	7,0	101	56	55,4
3 -	1.939		299	15,4	49	24	49,0
4 - og derover	1.869		121	6,5	209	127	60,8
Ialt ...	14.846		1.322	8,9	603	328	54,4
Forretningsejendomme med beboelse:							
Forretningslejen:							
under 25 % af lejen	4.235		240	5,7	773	533	69,0
25- 50 % - -	2.820		123	4,4	453	289	63,8
50- 75 % - -	1.629		147	9,0	305	178	58,4
75-100 % - -	895		94	10,5	309	154	49,8
Ialt ...	9.579		604	6,3	1.840	1.154	62,7
Ejendomme med beboelseskarakter ialt	24.425		1.926	7,9	2.443	1.482	60,7
Udelukkende forretningsejendomme							
Statsejendomme m. fritagelse efter § 8 a ¹⁾	246		219	89,0	288	3	1,0
Komm. ejendomme m. frit. efter § 8 b ²⁾ ...	659		632	95,9	270	3	1,1
Ejendomme m. frit. efter § 8 c og d ³⁾ ...	95		31	32,6	58	14	24,1
Komm. beboelses- og forretningsejend.	302		135	44,7	88	51	58,0
Øvrige kommunale ejendomme	203		156	76,8	24	5	20,8
Fabrikker og lagerlokaler	962		239	24,8	303	131	43,2
Landbrug	-		-	-	-	-	-
Gartneri- og havebrug	104		21	20,2	10	3	30,0
Byggegrunde	7.949		4.830	60,8	74	20	27,0
Andre ubebyggede arealer	6		6	100,0	-	-	-
Andre vurderinger	7.761		3.628	46,7	213	74	34,7
Ialt ...	43.074		11.859	27,5	3.959	1.894	47,8

¹⁾ § 8 a i ejendomsskyldloven af 7. aug. 1922.

²⁾ §§ 8 b - - - 7. - 1922.

³⁾ §§ 8 c og d i - - 7. - 1922.

*Behæftelsen i byerne 1926. Ejendomsgrupper.
Provinsbyerne.*

	Antal	Heraf ubehæftede		Vurderingssum Mill. kr.	Behæftelse	
	ejendomme	Antal	%		Mill. kr.	i % af vurderingssum %
Ejendomme udelukkende til beboelse:						
1 lejlighed	23.991	4.521	18,8	258	123	47,7
2 lejligheder	16.498	1.838	11,1	219	125	57,1
3 -	4.915	371	7,5	74	39	52,7
4 - og derover	6.603	435	6,6	182	110	60,4
Ialt ...	52.007	7.165	13,8	733	397	54,2
Forretningsejendomme med beboelse:						
Forretningslejen:						
under 25 % af lejen	3.773	216	5,7	138	83	60,1
25- 50 % - -	6.399	559	8,7	220	132	60,0
50- 75 % - -	6.860	651	9,5	334	184	55,1
75-100 % - -	3.092	353	11,4	270	140	51,9
Ialt ...	20.124	1.779	8,8	962	539	56,0
Ejendomme med beboelseskarakter ialt	72.131	8.944	12,4	1.695	936	55,2
Udelukkende forretningsejendomme						
Statsejendomme m. fritagelse efter § 8 a ¹⁾	816	754	92,4	94	1	1,1
Komm. ejendomme m. frit. efter § 8 b ²⁾ ...	1.956	1.866	95,4	205	6	2,9
Ejendomme m. frit. efter § 8 c og d ³⁾ ...	578	244	42,2	40	9	22,5
Komm. beboelses- og forretningsejend.	1.003	753	75,3	32	5	15,6
Øvrige kommunale ejendomme	981	942	96,0	29	3	10,3
Fabrikker og lagerlokaler	2.109	689	32,7	240	93	38,7
Landbrug	3.235	464	14,3	77	49	63,6
Gartneri og havebrug	328	36	11,0	11	6	54,5
Byggegrunde	12.425	8.499	68,4	42	11	26,2
Andre ubebyggede arealer	1.629	1.286	78,9	9	3	33,3
Andre vurderinger	5.556	2.643	47,6	166	90	54,2
Ialt ...	103.329	27.229	26,4	2.676	1.229	45,9
¹⁾ § 8 a i ejendomsskyldloven af 7. aug. 1922. ²⁾ § 8 b - - - 7. - 1922. ³⁾ § 8 c og d i - - 7. - 1922.						

*Behæftelsen i byerne 1926. Ejendomsgrubber.
Byer ialt.*

	Antal ejendomme		Heraf ubehæftede		Vurderingssum Mill. kr.	Behæftelse	
	Antal		Antal	%		Mill. kr.	i % af vurderingssum %
Ejendomme udelukkende til beboelse:							
1 lejlighed	31.342		5.164	16,5	502	244	48,6
2 lejligheder	20.185		2.097	10,4	320	181	56,6
3 -	6.854		670	9,8	123	63	51,2
4 - og derover	8.472		556	6,6	391	237	60,6
Ialt ...	66.853		8.487	12,7	1.336	725	54,3
Forretningsejendomme med beboelse:							
Forretningslejen:							
under 25 % af lejen	8.008		456	5,7	911	616	67,6
25- 50 % - -	9.219		682	7,4	673	421	62,6
50- 75 % - -	8.489		798	9,4	639	362	56,7
75-100 % - -	3.987		447	11,2	579	294	50,8
Ialt ...	29.703		2.383	8,0	2.802	1.693	60,4
Ejendomme med beboelseskarakter ialt ...	96.556		10.870	11,3	4.138	2.418	58,4
Udelukkende forretningsejendomme							
Statsejendomme m. fritagelse efter § 8 a ¹⁾	1.062		973	91,6	382	4	1,0
Komm. ejendomme m. frit. efter § 8 b ²⁾ ...	2.615		2.498	95,5	475	9	1,9
Ejendomme m. frit. efter § 8 c og d ³⁾ ...	673		275	40,9	98	23	23,5
Komm. beboelses- og forretningsejend.	1.305		888	68,0	120	56	46,7
Øvrige kommunale ejendomme	1.184		1.098	92,7	53	8	15,1
Fabrikker og lagerlokaler	3.071		928	30,2	543	224	41,3
Landbrug	3.235		464	14,3	77	49	63,6
Gartneri- og havebrug	432		57	13,2	21	9	42,9
Byggegrunde	20.374		13.329	65,4	116	31	26,7
Andre ubebyggede arealer	1.635		1.292	79,0	9	3	33,3
Andre vurderinger	13.317		6.271	47,1	379	164	43,3
Ialt ...	146.403		39.088	26,7	6.635	3.123	47,1

¹⁾ § 8 a i ejendomsskyldloven af 7. aug. 1922.

²⁾ §§ 8 b - - - 7. - 1922.

³⁾ §§ 8 c og d i - - 7. - 1922.

Bilag 15 b.

Prioritetsgælden for »Andre Vurderinger« i landdistrikterne efter størrelsesgrupper.

	Antal ejendomme		Heraf ubehæftede		Samlet vurderingssum	Samlet behæftelse	Behæftelse i % af vurderingssum
	Antal	Antal	%	1000 kr.	1000 kr.		
Statsejendomme fritaget efter § 8 a ¹⁾	1.360	1.327	97,6	71.767	6.238	8,7	
Kommunalejend. fritaget efter § 8 b ²⁾	7.461	7.005	93,9	128.096	9.777	7,6	
Ejend. m. fritagelse efter § 8 c og d ³⁾	2.943	1.732	58,9	46.437	17.600	37,9	
Ejend. udelukkende til beboelse	124.897	39.151	31,3	877.982	438.060	49,9	
Ejend. m. beboelse og forretning	28.207	4.962	17,6	330.259	211.174	63,9	
Gartneri- og havebrug	1.605	296	18,4	29.168	18.852	64,6	
Møller	1.432	310	21,6	29.856	20.203	67,7	
Mejerier	1.450	697	48,1	39.465	21.642	54,8	
Fabrikker	2.095	855	40,8	116.724	62.579	53,6	
Kroer	1.335	241	18,1	51.518	39.124	75,9	
Næringsbr. med tilknyttet landbrug	1.729	493	28,5	25.043	13.062	52,2	
Byggegrunde	19.349	13.511	69,8	48.444	18.812	38,8	
Andre ubebyggede arealer	11.802	9.579	81,2	32.632	8.886	27,2	
Andre vurderinger	9.124	4.296	47,1	149.575	60.658	40,6	
Samtlige ejendomme	214.789	84.455	39,3	1.976.966	946.667	47,9	

¹⁾ § 8 a i ejendomsskyldloven af 7. aug. 1922.
²⁾ § 8 b - - 7. - 1922.
³⁾ § 8 c og d i - - 7. - 1922.

Bilag 15 c.

Behæftelsen i landdistrikterne for land- og skovbrugsejendomme og andre ejendomme 1926.

	Antal ejendomme	Heraf ubehæftede		Panteværdi			Samlet behæftelse	Behæftelsen i % af ejendomsskyldværdi
		Antal	%	Ejendoms-skyldværdi	Besætning. Inventar m.v.	Tilsammen		
	Antal	Antal	%	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	1000 kr.	%
Landdistrikter ialt:								
Landbrugsejendomme ...	201.630	27.340	13,6	4.490.100	1.610.916	6.101.016	3.032.158	67,5
Skovbrugsejendomme ...	1.857	1.443	77,7	130.285	-	130.285	28.272	21,7
Andre ejendomme	214.789	84.455	39,3	1.976.966	-	1.976.966	946.667	47,9
Ialt ...	418.276	113.238	27,1	6.597.351	1.610.916	8.208.267	4.007.097	60,7

Bilag 16.*Landbrugets gæld m. v. den 15. juli 1937.*

		Øerne	Jylland	Hele landet
Antal ejendomme		73.119	128.622	201.741
Areal	ha	1.061.976	2.471.420	3.533.396
Grundværdi	1.000 kr.	1.070.060	1.393.174	2.463.234
Panteværdi:				
Ejendomsskyldværdi	1.000 kr.	1.896.491	2.552.134	4.448.625
Besætningsværdi	1.000 —	262.208	438.392	700.600
Inventarværdi	1.000 —	142.499	157.117	299.616
Ialt ...	1.000 kr.	2.301.198	3.147.643	5.448.841
Prioritetsgæld	1.000 kr.	1.487.638	2.637.710	4.125.348
Høstpantebreve	1.000 —	1.760	5.994	7.754
Ikke tinglyst (løs) gæld	1.000 —	93.230	206.319	299.549
Gæld ialt ...	1.000 kr.	1.582.628	2.850.023	4.432.651
Gæld ialt i % af panteværdi		68,8	90,5	81,4
Prioritetsgæld i % af panteværdi		64,6	83,8	75,7
Ikke tinglyst (løs) gæld i % af gæld ialt		5,9	7,2	6,8

Bilag 18.

	Areal m ²	Etage- areal m ²	Antal lejligh- heder	Vurd.- sum kr.	Grundværdi			Prioritetsgæld		Lejeindtægt		4 ⁰ / ₀ jordrente	
					Ialt kr.	Pr. m ² kr.	Pr. m ² etage- areal kr.	Ialt kr.	I ⁰ / ₀ af vurd.- sum ⁰ / ₀	Ialt kr.	Heraf forr.- leje kr.	Ialt kr.	I ⁰ / ₀ af leje ⁰ / ₀
<i>Beboelse alene:</i>													
Lyngby:													
Mosevej	2.289	2.331	36	320.000	34.000	15,0	14,6	212.400	66,4	28.440	—	1.360	4,8
Lundtoftevej	1.286	540	10	63.000	10.300	8,0	19,1	—	—	4.030	—	412	10,2
Brønshøj:													
Åbakkevej	1.570	1.285	24	275.000	31.500	20,0	24,5	254.470	92,5	22.300	—	1.260	5,7
Østerbro:													
Strandvej	5.568	8.272	48	1.445.000	318.200	57,0	38,5	1.238.660	85,7	123.230	—	12.728	10,3
Næstvedgade	4.213	11.190	168	2.200.000	269.900	64,0	24,1	2.382.270	108,3	176.500	—	10.795	6,1
Holsteinsgade	632	1.510	20	224.000	41.100	65,0	27,2	165.330	73,8	18.100	—	1.644	9,1
Strandboulev.	276	(920)	5	110.000	29.100	105,0	31,6	75.020	68,2	8.490	—	1.164	13,7
Nørrebro:													
Ryegade	663	(2.860)	48	315.000	50.500	76,0	17,7	120.380	38,2	26.970	2.000	2.020	7,5
Voldkvartererne:													
Stockholmsgade	366	(1.464)	12	245.000	51.000	139,0	34,8	152.890	62,4	22.920	600	2.040	8,9
<i>Beboelse og forretning:</i>													
Brønshøj:													
Thyvej	1.521	972	24	230.000	38.000	25,0	39,0	447.736	66,8	18.780	432	1.520	8,1
Sallingvej	865	1.436	24	275.000	35.100	41,0	24,4						
Thyvej	1.166	1.324	16	165.000	29.200	25,0	22,1						
Godthåbsvej	1.698	1.185	8	300.000	107.300	63,0	90,5	190.340	63,4	24.520	15.120	4.292	17,5
Østerbro:													
Willemoesgade	754	2.035	17	350.000	41.400	55,0	20,3	203.910	58,3	29.220	6.950	1.656	5,6
Toldboden:													
Andr. Bjørnsgade	363	1.360	19	125.000	26.900	74,0	19,8	66.650	53,3	11.240	430	1.076	9,6

	Areal m ²	Etage- areal m ²	Antal lejlig- heder	Vurd.- sum kr.	Grundværdi			Prioritetsgæld		Lejeindtægt		4 % jordrente	
					Ialt kr.	Pr. m ² kr.	Pr. m ² etage- areal kr.	Ialt kr.	I % af vurd.- sum %	Ialt kr.	Heraf forr.- leje kr.	Ialt kr.	I % af leje %
Nørrebro:													
Ravnsborggade	1.066	1.989	32	395.000	82.000	77,0	41,2	318.450	80,6	32.730	16.000	3.280	10,0
Nørrebrogade	635	1.705	26	520.000	132.900	209,0	78,0	443.090	85,2	42.840	22.490	5.316	12,4
–	581	2.610	30	475.000	275.500	474,0	106,0	290.730	61,2	42.440	25.000	11.020	26,0
–	443	1.998	20	460.000	239.400	540,0	120,0	42.730	9,3	38.350	23.240	9.576	25,0
Børsen:													
Sct. Gertrudsstræde	103	385	9	50.000	26.600	258,0	69,0	313.338	28,2	3.890	–	1.064	27,4
Frederiksborggade	329	1.414	4	400.000	263.200	800,0	186,0			31.400	25.330	10.528	33,5
–	496	2.232	5	660.000	270.400	545,0	121,0			51.120	42.030	10.816	21,2
Købmagergade	337	1.040	7	580.000	305.800	907,0	294,0	325.890	56,2	43.830	34.940	12.232	27,9
Forretningsejendomme:													
Børsen:													
Silkegade	337	1.260	–	350.000	118.800	353,0	94,3	205.370	58,7	29.810	29.810	4.752	16,0
Østergade	104	430	2	400.000	236.300	2.272,0	549,5	305.000	76,3	32.740	31.060	9.452	28,7
Amagertorv	220	643	0	950.000	671.000	3.050,0	1.043,5	521.000	54,8	65.980	65.980	26.840	40,7
Østergade	529	1.850	1	1.450.000	1.268.200	2.397,0	685,5	–	–	118.860	118.860	50.728	42,7

	Areal m ²	Etage- areal m ²	Antal lejligh- heder	Vurd.- sum kr.	Grundværdi			Prioritetsgæld		Lejeindtægt		4 ⁰ / ₀ jordrente	
					Ialt kr.	Pr. m ² kr.	Pr. m ² etage- areal kr.	Ialt kr.	I ⁰ / ₀ af vurd.- sum ⁰ / ₀	Ialt kr.	Heraf forr.- leje kr.	Ialt kr.	I ⁰ / ₀ af leje ⁰ / ₀
<i>O d e n s e:</i>													
<i>Beboelse alene:</i>													
K. Brahesvej	433	534	6	70.000	8.300	19,2	15,5	58.970	84,2	5.250	—	332	6,3
—	590	872	10	137.000	14.500	24,6	16,6	45.000	32,8	11.130	—	580	5,2
Guthasvej	3.237	3.021	36	500.000	82.000	25,3	27,1	—	—	39.010	1.140	3.280	8,4
Falen	1.214	2.346	29	490.000	51.000	42,0	21,7	385.290	78,6	39.550	—	2.040	5,2
<i>Beboelses- og forr.ejend.:</i>													
Overgade	669	822	10	155.000	37.300	55,8	45,4	—	—	13.110	6.600	1.492	11,4
Vestergade	4.437	2.680	6	265.000	193.800	43,7	72,3	156.000	58,9	20.060	15.560	7.752	38,6
Kongensgade	236	694	4	184.000	62.400	264,4	89,9	104.660	56,9	15.580	9.000	2.496	16,0
—	430	542	5	130.000	70.400	163,7	129,9	67.700	52,1	11.280	9.000	2.816	25,0
Vestergade	1.685	4.022	12	990.000	479.400	284,5	119,2	984.140	99,4	84.020	11.000	19.176	22,8
<i>S l a g e l s e:</i>													
<i>Beboelse alene:</i>													
St. Mikkelsgade	730	922	10	82.000	13.400	18,4	14,5	57.130	69,7	6.760	—	536	7,9
Absalonsgade	548	600	10	60.000	9.700	17,7	16,2	24.400	40,7	4.820	—	388	8,0
Harrestræde	837	940	24	195.000	11.900	14,2	12,7	93.600	48,0	16.750	—	476	2,8
<i>Beboelses- og forr.ejend.:</i>													
Rosengade	588	1.256	4	270.000	68.400	116,3	54,5	93.200	34,5	23.430	19.920	2.736	11,7
Schweizerplads	601	708	2	110.000	33.400	55,6	47,2	61.850	56,2	9.560	5.960	1.336	14,0
Gl. Torv	682	1.360	3	135.000	63.500	93,1	46,7	120.180	89,0	11.800	9.800	2.540	21,5
Ny Torv	604	1.160	3	275.000	49.900	82,6	43,0	—	—	23.000	18.700	1.996	8,7
Bredgade	948	1.335	5	141.000	62.000	65,4	46,4	—	—	11.900	6.100	2.480	20,8

<i>Århus:</i>	Areal m ²	Etage- areal m ²	Antal lejlig- heder	Vurd.- sum kr.	Grundværdi			Prioritetsgæld		Lejeindtægt		4 ^o / _o jordrente	
					Ialt kr.	Pr. m ² kr.	Pr. m ² etage- areal kr.	Ialt kr.	I ^o / _o af vurd.- sum ^o / _o	Ialt kr.	Heraf forr.- leje kr.	Ialt kr.	I ^o / _o af leje ^o / _o
<i>Beboelse alene:</i>													
Langlandsgade	1.006	1.848	18	178.000	15.100	15,0	8,2	121.340	68,2	14.700	—	604	4,1
Thunøgade	700	655	12	87.000	12.700	18,1	19,4	55.900	64,3	7.670	—	508	6,6
J. Baggensesvej	3.890	3.200	51	608.000	77.800	20,0	24,3	838.420	137,9	45.650	1.920	3.112	6,8
Silkeborgvej	871	1.050	20	137.000	21.800	25,0	20,8	102.430	74,8	11.400	—	872	7,6
—	871	964	20	145.000	21.800	25,0	22,6	101.120	69,7	12.070	—	872	7,2
Hans Brogesgade	231	379	4	50.000	13.500	58,4	35,6	34.050	68,1	3.840	170	540	14,1
<i>Beboelses- og forr.ejend.:</i>													
Ryesgade	351	520	3	135.000	80.000	228,0	153,8	23.600	17,5	11.540	10.000	3.200	27,7
—	333	373	0	140.000	78.800	237,0	211,3	107.900	77,1	10.950	10.950	3.152	28,8
Søndergade	443	1.508	4	385.000	194.300	438,1	128,8	195.320	50,7	32.600	27.170	7.772	23,8
Lille Torv	741	2.235	4	690.000	343.400	463,4	153,6	741.400	90,4	53.020	44.870	13.736	25,9
Badstuegade	685	1.482	2	130.000	79.600	116,2	53,7			10.690	9.580	3.184	29,8
<i>Esbjerg:</i>													
<i>Beboelse alene:</i>													
Finlandsgade	320	418	8	35.000	6.000	18,8	14,4	25.640	73,3	3.190	—	240	7,5
Nørregade	1.685	1.128	18	128.000	28.200	16,7	25,0	139.800	109,2	10.680	—	1.128	10,6
Frodesgade	490	854	12	117.000	12.100	24,7	14,2	68.900	58,9	8.340	—	484	5,8
Strandbygade	577	688	8	81.000	18.100	31,4	26,3	59.060	72,9	6.760	—	724	10,7
<i>Beboelses- og forr.ejend.:</i>													
Nyhavngade	470	340	4	46.000	6.700	14,3	19,7	28.330	61,6	3.840	820	268	7,0
Strandbygade	590	765	6	105.000	26.100	44,2	34,1	37.700	35,9	8.820	4.080	1.044	11,8
Kongensgade	742	1.707	10	360.000	120.500	162,4	70,6	108.100	30,0	27.770	17.100	4.820	17,4
—	552	1.065	10	200.000	84.700	153,4	79,5	116.500	58,3	14.380	8.220	3.388	23,6

Bilag 19

Eksempel på jordrenteafgift og udvindingsafgift i henhold til lovforslagets § 7.

Ved 10. alm. vurdering er ejendommen **matr nr 00** ansat således:

Vurderingssum til ejendomsskyld...	170.000 kr.
Grundværdi.....	102.100 kr.
Areal.....	50.2668 ha.

Grundværdien er specificeret således:

15,0	ha	å	4000	kr.	=	60.000	kr.
15,0	-	å	1400	-	=	21.000	-
4,2668	-	å	1000	-	=	4.266	-
14,0	-	å	1200	-	=	16.800	-
2		å	0		=	0	-

I det til 4000 kr. pr. ha ansatte areal forefindes kridt, der endnu ikke er genstand for udvinding, men henligger som reserve for en nærliggende fabrik. For det areal, hvori der forefindes kridt, kan den landbrugsmæssige værdi anslås til 1000 kr. pr. ha, og den nutidige værdi af kridtforekomsten er således 15 X (4000 kr. - 1000 kr.) = 45.000 kr. Ejendommens øvrige arealer er bortforpagtet som landbrug, og bygningerne består af en Større villa.

Under forudsætning af samme prisfor-

hold sona ved 10. alm. vurdering ville ejendommen under fuld grundskyld blive ansat således:

Vurderingssum til ejendomsskyld	170.000 kr.
Grundværdi.....	102.100 -
Heraf værdi af kridtforekomsten (§ 7, stk. 2)	45 000
Værdien iøvrigt.....	57.100 -

Ejeren skal svare jordrenteafgift af hele den ansatte grundværdi ialt 4084 kr., heraf 1800 kr. for værdien af kridtforekomsten.

Forudsættes det at ejet udnyttes, og udvindingsafgiften i henhold til § 7, stk. 2 - værdien af det udvundne materiale efter fradrag af udvindingsomkostninger m. v. - andrager 0,80 kr. pr. ton, skal den årlige udvindingsafgift ved en udvinding på 10.000 tons årlig udredes med 8000 kr. med fradrag af den på grundlag af ovenanførte vurdering hvilende jordrente 1800 kr., jfr. § 7, stk. 4.

Den samlede jordrenteafgift og udvindingsafgift vil altså på grundlag af den anførte vurdering være:

jordrente.....	1800	kr.
Udvindingsafgift.....	6200	-
Ialt ...	8000	kr.

Bilag 20.

Eksempel på beregning af jordrenteafgift, nedsættelsesbeløb og aflosningssum for forskellige ejendomstyper (uden afgiftspligtig grundstigning og fradrag for grundforbedringer).

		Hovedstaden				
		Vurdering pr. 1/10 1950	4 0/0 jordrente	1 0/0 jordrente	Nedsættel- sesbeløb	Afløs- ningssum
Ejendomme udelukkende til beboelse:	Ejendskv.....	46.000				
m. 1 lejlighed	Grundv.	13.000	520	130	390	9.800
	Areal m ²	738				
m. 2 lejligheder	Ejendskv.....	43.000				
	Grundv.	12.000	480	120	360	9.000
	Areal m ²	676				
m. 3 lejligheder	Ejendskv.....	37.000				
	Grundv.	8.800	352	88	264	6.600
	Areal m ²	332				
m. 4 lejligheder og derover	Ejendskv.....	268.000				
	Grundv.	44.000	1.760	440	1.320	33.000
	Areal m ²	1.278				
Kontor- og forretningsejd. med beboelse	Ejendskv.....	292.000				
	Grundv.	74.200	2.968	742	2.226	55.700
	Areal m ²	894				
Kontor- og forretningsejd. uden beboelse	Ejendskv.....	800.000				
	Grundv.	333.100	13.324	3.331	9.993	249.900
	Areal m ²	1.038				
		Aarhus				
Ejendomme udelukkende til beboelse:	Ejendskv.....	30.000				
m. 1 lejlighed	Grundv.	6.500				
	Areal m ²	682	260	65	195	4.905
m. 2 lejligheder	Ejendskv.....	25.000				
	Grundv.	6.200				
	Areal m ²	564	248	62	186	4.700
m. 3 lejligheder	Ejendskv.....	21.000				
	Grundv.	5.100				
	Areal m ²	210	204	51	153	3.900
m. 4 lejligheder og derover	Ejendskv.....	75.000				
	Grundv.	10.600				
	Areal m ²	386	424	106	318	8.000
Kontor- og forretningsejd. med beboelse	Ejendskv.....	120.000				
	Grundv.	27.500				
	Areal m ²	485	1.100	275	825	20.700
Kontor- og forretningsejd. uden beboelse	Ejendskv.....	255.000				
	Grundv.	84.500				
	Areal m ²	890	3.380	845	2.535	63.400

		Slagelse				
		Vurdering pr. 1/10 1950	4 0/0 jordrente	1 0/0 jordrente	Nedsættel- sesbeløb	Afløs- ningssum
Ejendomme udelukkende til beboelse:						
m. 1 lejlighed	Ejendskv.....	26.000				
	Grundv.	4.100	164	41	123	3.100
	Areal m ²	930				
m. 2 lejligheder	Ejendskv.....	28.000				
	Grundv.	3.700	148	37	111	2.800
	Areal m ²	712				
m. 3 lejligheder	Ejendskv.....	26.000				
	Grundv.	4.700	188	47	141	3.600
	Areal m ²	624				
m. 4 lejligheder og derover	Ejendskv.....	58.000				
	Grundv.	9.000	360	90	270	6.800
	Areal m ²	1.074				
Kontor- og forretningsejd. med beboelse	Ejendskv.....	91.000				
	Grundv.	21.300	852	213	639	16.000
	Areal m ²	1.126				
Kontor- og forretningsejd. uden beboelse	Ejendskv.....	87.000				
	Grundv.	30.100	1.204	301	903	22.600
	Areal m ²	1.533				

Struer

Ejendomme udelukkende til beboelse:						
m. 1 lejlighed	Ejendskv.....	18.000				
	Grundv.	3.300	132	33	99	2.500
	Areal m ²	588				
m. 2 lejligheder	Ejendskv.....	21.000				
	Grundv.	3.000	120	30	90	2.300
	Areal m ²	478				
m. 3 lejligheder	Ejendskv.....	28.000				
	Grundv.	3.900	156	39	117	3.000
	Areal m ²	452				
m. 4 lejligheder og derover	Ejendskv.....	68.000				
	Grundv.	7.200	288	72	216	5.400
	Areal m ²	896				
Kontor- og forretningsejd. med beboelse	Ejendskv.....	69.000				
	Grundv.	11.800	472	118	354	8.900
	Areal m ²	824				
Kontor- og forretningsejd. uden beboelse	Ejendskv.....	30.000				
	Grundv.	9.800	392	98	294	7.400
	Areal m ²	1.600				

Landbrugsejendomme

		<u>Struet</u>				
		Vurdering pr. 1/10 1950	4 % jordrente	1 % jordrente	Nedsættel- sesbeløb	Afløs- ningssum
Gårde med 12 tdr. hrtk. og derover	Ejendskv.....	340.000				
	Grundv.	220.000	8.800	2.200	6.600	165.000
	Areal ha	152				
Gårde med 4-12 tdr. hrtk.	Ejendskv.....	90.000				
	Grundv.	53.000	2.120	530	1.590	40.000
	Areal ha	38				
Gårde med 2-4 tdr. hrtk.	Ejendskv.....	49.000				
	Grundv.	26.000	1.040	260	780	19.500
	Areal ha	24				
Gårde med 1-2 tdr. hrtk.	Ejendskv.....	29.000				
	Grundv.	14.000	560	140	420	10.500
	Areal ha	14				
Landbrugshuse m. 10 ha og derover	Ejendskv.....	21.000				
	Grundv.	10.000	400	100	300	7.500
	Areal ha	19				
Landbrugshuse m. 3-10 ha.	Ejendskv.....	16.000				
	Grundv.	6.000	240	60	180	4.500
	Areal ha	6				
Landbrugshuse m. 1-3 ha	Ejendskv.....	11.000				
	Grundv.	3.000	120	30	90	2.300
	Areal ha	2				
Ejendomme udelukkende til beboelse	Ejendskv.....	16.000				
	Grundv.	2.400	96	24	72	1.800
	Areal m ²	1.104				
Forretningsejendomme med/uden beboelse	Ejendskv.....	29.000				
	Grundv.	3.800	152	38	114	2.900
	Areal m ²	1.234				
Byggegrunde	Ejendskv.....	4.000				
	Grundv.	4.000	160	40	120	3.000
	Areal m ²	1.920				

