
Några anmärkningar rörande läran om samhällets rätt till den "oförtjänta"
värdestegringen å jord

Author(s): David Davidson

Source: *Ekonomisk Tidskrift*, Årg. 9 (1907), pp. 1-29

Published by: Wiley on behalf of The Scandinavian Journal of Economics

Stable URL: <http://www.jstor.org/stable/3436772>

Accessed: 20-06-2016 01:22 UTC

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at
<http://about.jstor.org/terms>

JSTOR is a not-for-profit service that helps scholars, researchers, and students discover, use, and build upon a wide range of content in a trusted digital archive. We use information technology and tools to increase productivity and facilitate new forms of scholarship. For more information about JSTOR, please contact support@jstor.org.



The Scandinavian Journal of Economics, Wiley are collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Ekonomisk Tidskrift*

Några anmärkningar rörande läran om samhällets rätt till den "oförtjänta" värdestegringen å jord.

Af David Davidson.

Beskattningen af den »oförtjänta» värdestegringen å jord har, som bekant, på senaste tiden gjort icke obetydliga landvinningar inom lagstiftningarna, och dessa landvinningar komma sannolikt att inom den närmaste framtiden betydligt ökas. Äfven hos oss kommer frågan om denna beskattning antagligen snart praktiskt på dagordningen, och det torde därför vara lämpligt, att detta skatteväsendets senaste förvärf underkastas en så allsidig granskning som möjligt. Frågan har i denna tidskrift förut behandlats af professor Cassel, dels i årgång II, sida 481 o. ff. i en artikel om stadskommuns rätt till värdestegringen å stadstomter, dels i årgång VIII, sid. 395 och ff., där en kritisk redogörelse för lagstiftningen i Berlin och Frankfurt lämnats.¹

Denna skatt är något mer än en vanlig skatt, i det att skatteformen är något sekundärt. I grunden är det fråga om ett det allmännas anspråk på en del af jordens värde, resp. afkastning, hvilket är oberoende af huruvida dessa medel behöfvas för det allmännas utgifter eller icke; erkännes det allmännas rätt till den oförtjänta värdestegringen, så är det principiellt enda fullt riktiga och konsekventa, att denna rätt under alla förhållanden göres gällande. Något skäl att efterskänka denna rätt af finansiella hänsyn finnes icke. Behöfvas medlen ej för de löpande utgifterna, så skola de användas till att öka det allmännas förmögenhet. Ja, det är, såsom jag längre fram får tillfälle att visa, till och med under en viss förutsättning rent af förkastligt att använda hvad denna skatt inbringar till de löpande utgifterna.

Principiellt gäller det allmännas anspråk på den oförtjänta värdestegringen i afseende å all slags jord, ej blott den, som användes eller

¹ Jfr äfven nämnde författares artiklar i Svenska Dagbladet den 29 och 30 dec. 1906 och herr Johan Hanssons svar den 5 januari 1907.

kommer att användas till byggnadstomter. För närvarande har dock frågan sin största praktiska betydelse i afseende å jord af sistnämnda slag i städer eller likartade samhällen. Men däraf följer dock icke, att det vore tillrådligt att, när man tillerkänner det allmänna rätt till den oförtjänta värdestegringen, inskränka denna rätt till stadstomter och därmed likartad mark. Professor Cassels ståndpunkt i denna fråga i hans artiklar i Svenska Dagbladet är enligt min mening ohållbar. Det är väl t. ex. lika viktigt att kunna genom lagstiftning hindra en ockerartad spekulation i jordbruksjord som en dylik spekulation i byggnadstomter.¹

Med hänsyn till motiveringen af det allmännas anspråk på den oförtjänta värdestegringen å jord förefinnes ej den klarhet och precision, som vore önskvärd i en så ömtålig fråga. Detta sammanhänger delvis därmed, att förespråkarna för detta anspråk äro angelägna om att den nya rörelsen ej må få någon bismak af socialism, hvilket skulle kunna äfventyra reformens genomförande. Det är detta, som synes ha framkallat Cassels polemik i Svenska Dagbladet, där han söker påvisa, att det finnes en principiell skillnad mellan rörelsen för den oförtjänta värdestegringens öfverförande i samhällets hand och Henry George's lära. Såvidt jag kan se, är det emellertid *principiellt* ingen annan skillnad mellan de båda lärorna än att Henry George vill ge den blifvande lagstiftningen tillbakaverkande kraft, så att samhället skulle taga i anspråk allt jordvärde, som ej skapats af den enskilde ägaren eller hans rättsföreträdare, d. v. s. all jordreänta i dess vanliga national-ekonomiska bemärkelse (resp. denna jordreäntas kapitalvärde) — under det att den nya rörelsen mot den oförtjänta värdestegringen vill respektera redan skedda förvärf och endast afser framtida värdestegringar; ja, såsom vi skola få se, är den nya rörelsen ej alldeles så oskyldig i denna punkt, som vissa dess målsmän mena. Men frånser man från denna divergenspunkt rörande redan skedda värdestegringar, så förefinnes ingen principiell skillnad mellan de båda ståndpunkterna. En del målsmän för den här behandlade rörelsen vilja visserligen i allmänhet ej nöja sig med George's negativa motivering af det allmännas anspråk på den »oförtjänta» värdestegringen, eller att det allmänna bör ha rätt till all värde-

¹ Jfr Brunhuber, Der Hessische Regierungsentwurf einer Zuwachssteuer (Jahrbuch der Bodenreform 1906, sid. 269) enligt hvilken en dylik vinstgifvande spekulation i jord på landsbygden förefinnes i Tyskland.

stegring, som jordägaren ej genom nyttiga åtgärder framkallat, utan de söka ett positivt stöd för denna det allmännas rätt, i det att de urgera, att den »oförtjänta» värdestegringen är frukten af antingen speciella åtgärder från samhällets sida eller den allmänna sociala utvecklingen. Men denna skillnad är blott formell. Sistnämnda något dimmiga begrepp, »den allmänna sociala utvecklingen», kan ju uttänjas, så att det i allmänhet får önskvärd omfattning. Och när detta icke är möjligt, så tillgripas andra skäl. Så angifves syftet med den här behandlade lagstiftningen äfven vara att hindra osund spekulation i byggnadstomter eller att, där detta ej lyckas, åtminstone lägga beslag på vinsten af denna spekulation för det allmännas räkning. Därmed synes man ju vilja medgifva åtminstone möjligheten af att den af ifrågavarande spekulation framkallade värdestegringen ej kan hänföras till den allmänna sociala utvecklingen såsom orsak. I grunden betraktas såsom »oförtjänt» all värdestegring å jord, som ej motsvaras af nyttiga åtgöranden från jordägarers sida.

Så sker ock uttryckligen i de lagstiftningar och lagförslag angående detta ämne, som på senaste tiden tillkommit i Tyskland.

Vid bestämmandet af storleken af den oförtjänta värdestegringen taga dessa lagstiftningar till utgångspunkt det pris, hvartill säljaren förvärfvat fastigheten, och till detta pris läggas dels alla utgifter för jordens varaktiga förbättring (inklusive kostnaden för gator o. dyl. som bekostats af säljaren), dels alla kostnader för ny- och ombyggnader, såvidt dessa ej täckas af erhållna brandstodsmedel, dels slutligen kostnaderna för säljarens förvärf af fastigheten. Summan af dessa belopp afdrages från försäljningspriset, sedan detta minskats med de på säljaren fallande kostnaderna för försäljningen.¹ Såsom den *förtjänta* delen af värdestegringen räknas sålunda blott ett belopp, motsvarande hvad ägaren nedlagt på fastigheten. Hela den öfriga delen är *oförtjänt* värdestegring. Men detta är ju helt enkelt samma standpunkt, som Henry George intager.

Emellertid har denna gränsdragning mellan »förtjänt» och »oförtjänt» värdestegring framkallat en kritik äfven från målsmän för den oförtjänta värdestegringens absorberande för det allmännas räkning.

¹ Till vissa afvikelser i de tyska lagstiftningarna från dessa regler skall jag längre fram återkomma.

Sålunda yttrar Cassel i artikeln »Beskattningen af värdestegringen på städernas tomter» (i denna tidskrift, årg. 1906, sid. 403): »Om ett bolag köper in en stor jordegendom och där utför väganläggningar, vatten- och afloppsledningar m. m., som behöfs för att förvandla egendomen till en välordnad villastad, så har ju bolaget i själfva verket, åtminstone till väsentlig del, skapat den värdestegring, som realiserar genom en försäljning af de nya villatomterna. Bolaget har alltså berättigade anspråk på denna värdestegring, af alldeles samma skäl som stadskommunen har eller borde ha en rätt till den värdestegring, som skapas genom stadens motsvarande åtgärder.» Cassel menar sålunda, att det i detta fall ej går an att tillämpa de tyska lagstiftningarnas princip att såsom »förtjänt» värdestegring blott betrakta ett belopp, motsvarande bolagets kostnader. Hvad som förmått Cassel till detta erkännande är, att »en särskild beskattning af en värdestegring af nu ifrågavarande art skulle kunna ha mycket menliga följder», i det att »företagsamheten på detta område skulle kunna stäckas, och därmed skulle den nu så lifskraftiga rörelsen för skapande af egna hem lida väsentligt afbräck.» Men Cassels bevis för denna fordran står icke i öfverensstämmelse med de allmänna principer, han själf uppställt i afseende å det allmännas rätt till värdestegringen å jord. Han glömmer, att en del af värdestegringen äfven i ett såsom villastad börjande samhälle är att hänföra till den allmänna sociala utvecklingen, men äfven denna del af värdestegringen på bolagets jord vill Cassel reservera åt bolaget. Om bolaget t. ex. förskaffat sig en så stor jordareal, att denna räcker till område för en stor stad, och endast successivt, i mån af det nya samhällets tillväxt, försäljer sitt innehaf af jord, vore det väl ej förenligt med grunderna för det allmännas anspråk på jordvärdestegringen att låta bolaget allt framgent tillgodonjuta värdestegringen å dess jord. Skulle det emellertid visa sig vara nödvändigt att acceptera Cassels ståndpunkt för detta fall, så är detta ett bevis på att det måtte vara något fel i formuleringen af begreppet oförtjänt värdestegring eller också att detta begrepp ej kan läggas till grund för lagstiftning, om icke sådana anordningar vidtagas, som förhindra nyssberörda menliga verkan. Och vidare finnes då ock anledning att undersöka, om ej hvad Cassel här anför äfven kan hafva någon tillämpning på gamla samhällen; t. ex., om vid en ny stadsdels

bildande fastighetsägarne »utföra väganläggningar, vatten- och afloppsledningar m. m.», borde dessa ägare få odeladt åtnjuta värdestegringen å jorden.

I ett förslag af år 1904 rörande kommunalbeskattningen i Sachsen och i ett förslag af år 1906 rörande jordvärdestegrings-skatt i Hessen stadgas, att om på en egendom upptäckas mineralfyndigheter, källor eller egenskaper hos jorden, som leda till en förhöjning af egendomens värde, så får den här af framkallade värdestegringen ej betraktas såsom »oförtjänt» värdestegring. Enligt de redan utfärdade tyska lagstiftningar, om hvilka jag har kännedom, skulle detta icke gälla; endast ett så stort belopp af värdestegringen, som motsvarar kostnaderna för upptäckten af och anläggningar för tillgodogörande af det upptäckta, skulle enligt dessa lagstiftningar få räknas till »förtjänt» värdestegring. Brunhuber (anf. st. sid. 271) anser denna de hessiska och sachsiska lagförslagens bestämmelse vara alldeles ohållbar. Det är »mit grösstem Bedauern», som han konstaterar tillvaron af detta stadgande i det hessiska lagförslaget. Erkännas måste också, att det ej står i öfverensstämmelse med principerna för den nya lagstiftningen. Att beakta är ock, att det väl äfven enligt de ifrågavarande förslagen afsetts, att undantaget endast skulle gälla fyndigheternas m. m. värde vid upptäcktstiden, så att senare inträdda värdestegringar å dessa fyndigheter skulle behandlas såsom »oförtjänta».¹ Äfven detta fall visar emellertid, att begreppet »oförtjänt värdestegring» kräfver en revision, resp. att det endast under vissa förutsättningar kan utan menliga följder läggas till grund för lagstiftning.

Om penningens värde ändras, blifva de tyska lagstiftningarnas regler rörande ifrågavarande punkt rent af orimliga. Ty det allmännas anspråk gäller ju blott reella värdestegringar, men bör å andra sidan gälla sådana värdestegringar, äfven då de ej få sitt uttryck i prisändringar på jorden. Sjunker penningens värde, bör sålunda den stegring af fastighetsvärdet, som där af blir en följd, ej medräknas vid fastställandet af den oförtjänta värdestegringens storlek. Stiger penningens värde men fastighetsprisen ej sjunka i samma grad, så föreligger en reell värdestegring å fastig-

¹ Hvad svenska förhållanden beträffar, är det tydligt, att en lagstiftning angående den oförtjänta värdestegringen å jord icke skulle komma att inverka på rätten till sådana fyndigheter, som falla under grufvestadgan.

heter (nämligen i förhållande till andra nyttigheter). Att i dessa händelser låta förhållandet mellan det pris, som ägaren betalt, och det pris, som ägaren vid försäljningen erhåller, vara afgörande, går ej för sig. Men att utreda, i hvad mån ändringar i penningens värde inverkat, är en synnerligen vansklighets sak, och det vore därför ytterligt stötande att kasta bevisningsskyldigheten därom på fastighetsägaren. Det bör åligga det allmänna att i hvarje särskildt fall låta utreda denna punkt.

Vidare är det tydligen icke korrekt att, äfven om ändring af penningens värde ej föreligger, alltid betrakta anläggningars och byggnaders värde såsom identiskt med hvad de kostat att uppföra.

Med afseende å frågan, hvilket samhälle som bör tillerkännas rätten till den oförtjänta värdestegringen, äro meningarna delade. Förhärskande torde dock den uppfattningen vara, att denna rätt bör tillkomma vederbörande primärkommun, d. v. s. hvarje primärkommun bör ha rätt till den oförtjänta värdestegringen å jorden inom dess område. Cassel söker i sin uppsats »Stadskommuns rätt till tomtvärdenas stegring» (årgång 1900, sid. 487) bevisa riktigheten af denna sats. Han menar, att om man låter orsakerna till de oförtjänta värdestegringarna bli afgörande, så kan rätten till denna värdestegring omöjligen fränkännas kommunen. Han medger, att det visserligen ofta är möjligt att uppleta längre bort liggande orsaker till värdestegringen än åtgöranden från vederbörande kommuns sida. Men sista länken i orsakskedjan ligger dock hos kommunens åtgöranden. Denna bevisning torde dock näppeligen vara tillfyllestgörande. Jag vill taga det exempel, som Cassel anför, nämligen den i Europa nästan exempellösa värdestegring, som tomtarna i Berlin erforo efter grundandet af Tyska riket. Cassel resonerar härom sålunda: »Den yttersta orsaken till denna värdestegring var väl att söka i hela det nationella arbete, som föregått fullbordandet af Tysklands enhet. Men som den sista länken i orsakskedjan står dock Berlins tillväxt och allt det arbete och öfriga kostnader, som denna tillväxt pålade kommunen. Det är därför, som kommunen alltid har den närmaste rätten till värdestegringen på marken inom dess eget område.» Förnämsta grunden till värdestegringen var ju emellertid Berlins tillväxt, och den berodde väl i väsentlig grad på att Berlin var Preussens och blef Tyska rikets hufvudstad. Man behöfver för

öfrigt blott erinra sig, huru angelägna våra småstäders fastighetsägare äro, att deras städer må blifva garnisonsorter, för att inse, hvilken väsentlig och omedelbar inverkan på värdestegringen å tomterna, statsåtgärder anses kunna utöfva.

För öfrigt är att erinra om att värdet å marken i en kommun kan stegras i följd af utvecklingen af en grannkommun. Så är ju alltid fallet med jorden närmast städer, särskildt den närmast stora städer. Dessa värdestegringar bero ju ej på åtgöranden från den egna kommunens sida, och enligt Cassels ståndpunkt skulle sålunda denna kommun ej ha någon rätt till dylik värdestegring. Då grannkommunen väl ej kan tillerkännas rätt till denna värdestegring, blir resultatet af Cassels ståndpunkt, att ägarne af denna mark skulle blifva lyckliga nog att få ostördt åtnjuta värdestegringen.

Det enda rationella är att betrakta värdestegringen såsom en för landet gemensam tillgång, som af staten fördelas mellan staten och kommunerna efter vissa grunder, därvid äfven sist anförda fall kan få en rimlig lösning. Att här närmare behandla denna punkt är jag ej i tillfälle. Men så mycket må påpekas, att en dylik reglering förutsätter, att frågan om att taga den oförtjänta värdestegringen i anspråk för det allmännas räkning måste ordnas genom en tvingande lagstiftning, som sålunda ej öfverlämnar åt de resp. kommunernas fria val att afgöra denna fråga, utan fastställer, att, i hvad grad och efter hvilka regler denna värdestegring skall tillföras det allmänna.¹ Är det så, att denna värdestegring icke anses böra tillkomma enskilde, innebär en frihet för vederbörande kommun att efter godtycke bestämma om saken detsamma som ett bortgiftande af allmän egendom. Att medge kommunerna detta, torde ej vara tillrådligt.

Då det här är fråga om en värdestegring, som anses vara oförtjänt, är det principiellt rättast, att hela beloppet af den oförtjänta värdestegringen tillföres det allmänna. Något principiellt skäl till att blott uttaga en del af denna värdestegring förefinnes icke. En annan sak är, att praktiska hänsyn kunna nödvändiggöra en afvikelse från denna regel. Därom mera strax.

¹ Det ofvan omnämnda sachsiska lagförslaget har beaktat detta, i det att det föreskrifver, att för vissa fall värdestegringsskatt af viss storlek skall af kommunerna upptagas. Se Finanz-Archiv 1904 sid. 833—34.

Å andra sidan bör det allmänna ej lägga beslag på mer än hela den oförtjänta värdestegringen. Afvikelse från denna regel kan äga rum, ifall vissa sätt för värdestegringens uttagande användas. Så kan ske, om den oförtjänta värdestegringen uttages i form af skatt på *vinstgifvande* fastighetsförsäljningar, under det att vid förlustbringande försäljning säljaren får bära förlusten. Denna anomali bör om möjligt undvikas. Det kan ju hända, att det under vissa förutsättningar blir omöjligt att undvika den samma, men det är icke rätt att, såsom ofta skett, förneka, att detta är en anomali.

Det allmänna kan på olika vägar lägga beslag på den oförtjänta värdestegringen. De olika hufvudsätten äro: 1) att det allmänna förvärfvar äganderätten till fastigheterna; 2) att fastigheterna få förbli i privat ägo och den oförtjänta värdestegringen uttages i form af en skatt.

Teoretiskt sedt är den första utvägen den rationellaste. Den äger nämligen följande goda sidor:

1) Det allmänna kommer i åtnjutande af den framtida värdestegringen å jorden, men får ock bära förlusten af värdesänkningar.

2) Det blir öfverflödigt att finna regler för bestämmande af gränsen mellan förtjänt och oförtjänt värdestegring. Alla de svårigheter, som här ofvan, sid. 4 o. ff. påpekades, försvinna.

Nu är det emellertid praktiskt omöjligt att åtminstone på alla områden tillämpa denna utväg. Minsta svårigheten erbjuder öfvertagandet af äganderätten till fastigheterna i städerna, men äfven där torde det för närvarande icke kunna komma ifråga att sträcka reformen längre än till själfva marken; ty att öfvertaga ombesörjandet af städernas bebyggande äro icke kommunerna och än mindre staten för närvarande i stånd. Inskränktes expropriationen till tomterna, minskas de ofvan angifna fördelarna; tomterna måste naturligtvis, om enskilde skola vara villiga att bebygga dem, utarrenderas på mycket lång tid, hvilket ju har till följd, att det allmänna går miste om en del af den oförtjänta värdestegringen. Ett villkor, för att denna anordning skall vara utan olägenheter, är dock, att kommunen är beredd på att ibland själf utföra eller befrämja utförandet af nybyggnader. Det kan nämligen hända, att yrkesbygggherrarne bilda ringar för att nedtrycka tomtarrendena, och för att möta dylika manipulationer måste kom-

munen antingen själf bygga eller lämna eller förmedla lån på gynnsamma villkor åt enskilde eller bostadsföreningar.

På grund af det nu sagda är måhända för en ganska lång tid framåt beskattning den enda praktiska formen för uttagande af det allmännas rätt. Med användande af denna form äro förenade alla de sid. 4 o. ff. omnämnda svårigheterna att fastställa, hvilken del af värdestegringen i hvarje särskildt fall är oförtjänt.

Skatten kan uttagas på olika sätt, antingen i den mån värdestegringen inträder, eller ock blott vid vissa tillfällen, t. ex. då fastigheten säljes eller på annat sätt öfvergår till ny ägare. Den kan vidare uttagas antingen i form af en årlig afgift, som motsvarar räntan på värdestegringen, eller med ett belopp, som motsvarar värdestegringens kapitalvärde. Dessa alternativ kunna kombineras, så att man får fyra olika sätt:

1) Skatten uttas, i den mån den oförtjänta värdestegringen inträder,

a) i form af en årlig afgift,

b) i form af ett kapitalbelopp, motsvarande den inträdda oförtjänta värdestegringen;

2) Skatten uttas, då fastigheten öfverflyttas,

a) i form af ett kapitalbelopp, motsvarande den oförtjänta värdestegringen,

b) i den formen att på egendomen lägges en afgift, motsvarande räntan på värdestegringen.

I sin uppsats om stadskommuns rätt till tomtvärdenas stegring (årg. 1900, sid. 498 o. ff.) förordar Cassel alternativet 1:a, eller att skatten uttas, i den mån den oförtjänta värdestegringen fortskrider och i form af en årlig afgift. Denna form är ock den enda fullt rationella, i synnerhet om det allmänna vill uttaga hela eller större delen af den oförtjänta värdestegringen. Uttages den oförtjänta värdestegringen, först då fastigheten öfverflyttas, går det allmänna miste om en stor del af denna värdestegring, i det fastighetsägaren intill tiden för öfverflyttningen får åtnjuta den stegring af afkastningen af fastigheten, som är ett uttryck för värdestegringen. Om fastigheter under mycket lång tid förbli hos samma ägare, kan det sålunda bli mycket stora belopp, som det allmänna går miste om, och om fastighet städse förblir i samma bolags hand, får samhället faktiskt ej någon del af ifrågavarande värdestegring.

Vidare medför förstnämnda form för den oförtjänta värdestegringens uttagande, att det allmänna ej tar i anspråk andel i värdestegring, som ej längre finnes. Ty under de tider, då afkastningen af fastigheterna sjunker och den förut inträdda värdestegringen helt eller delvis går tillbaka, så minskas eller försvinna också afgifterna af fastigheterna. Vidare vore det, om hela eller större delen af den oförtjänta värdestegringen uttages, orimligt, att det allmänna skulle använda dessa värdestegringars kapitalbelopp till löpande utgifter; detta skulle ju innebära ett tärande å landets kapital, som säkerligen icke skulle komma att ekvivaleras af en ökad kapitalbildning hos allmänheten;¹ de öfriga skatterna skulle visserligen minskas, men det är fara värdt, att detta till större delen blott skulle föranleda ökad konsumtion. Det allmänna bör alltså använda de inflytande medlen till kapitalbildning och till konsumtion endast använda afkastningen af det nybildade kapitalet; men när så måste ske, är det ju enklare att aldrig uttaga kapitalet, utan blott göra anspråk på en motsvarande ränta af fastigheterna. Därest det allmänna behöfver kapital för drifvande af affärsverksamhet, finnes det ju andra möjligheter att anskaffa detta; att med hänsyn till dessa eventuella kapitalbehof välja en olämplig form för den oförtjänta värdestegringens uttagande vore dålig ekonomi.

I de tyska lagstiftningarna uttages emellertid skatten å den oförtjänta värdestegringen i allmänhet, först då öfverflyttning af äganderätten till fastigheten sker och i form af en afgift för en gång, motsvarande kapitalvärdet af vederbörlig del af den oförtjänta värdestegringen. Och därvid är det icke vid alla slags öfverflyttningar af äganderätten, som dylik beskattning äger rum. Med afseende å sistnämnda punkt förete de tyska lagstiftningarna icke så få olikheter. Att ingå på detaljer rörande detta skulle dock blifva för vidlyftigt. Jag kan nöja mig med att omnämna, att dylik beskattning *icke* äger rum vid öfvergång genom arf eller testamente. Men denna omständighet, att man icke begagnar alla öfverflyttningar af fast egendom för att uttaga den oförtjänta värdestegringen, leder helt naturligt till att man vid fastställandet af den oförtjänta värdestegringen tager hänsyn till fastighetens värde vid närmast föregående *beskattade* öfverflyttning af ägande-

¹ Jfr Wicksell, Om arfsskatten, i denna tidskrift, årg. 1901, sid. 86 o. ff., där samma betänklighet med rätta göres gällande i afseende å de moderna arfsskatterna.

rätten, ej vid närmast föregående öfverflyttning. Om en person försäljer genom arf förvärfvad fastighet, fastställes den oförtjänta värdestegringen genom jämförelse mellan det pris, hvartill arflåtaren förvärfvat fastigheten, och det pris, hvartill arfvingen försålt den-samma. Om nu en fastighet länge stannat inom samma släkt, så kan mellan de nyss nämnda afyttringarna ligga ett stort antal öfvergångar genom arf eller testamente.

Då det är antagligt, att vid en eventuell lagstiftning hos oss rörande den oförtjänta värdestegringen de tyska lagstiftningarna komma att betraktas såsom förebilder, torde en granskning af deras bestämmelser vara på sin plats.

I dessa lagstiftningar förekomma två slag af skatter, som samtidigt uttagas. Den ena är en s. k. omsättningsskatt, som utgår med viss procent af fastighetens försäljningspris eller värde vid försäljningstiden. Den andra är den egentliga värdestegrings-skatten, hvars storlek utgör viss procent af värdestegringen. Nu är det ju riktigt, såsom Cassel framhåller, att den förra skatten ju egentligen icke är någon värdestegringskatt eller åtminstone en mycket irrationell sådan. Det kunde därför synas vara riktigast att vid redogörelsen för de tyska lagstiftningarna lämna omsättningsskatten helt och hållet å sido. Detta går emellertid ej för sig, enär, om denna skatt utelämnas, bilden af nämnda lagstiftningar blir skef. Och detta af flera skäl, som af det följande skall framgå. Då jag nu öfvergår till en redogörelse för de tyska lagstiftningar rörande den oförtjänta värdestegringen, om hvilka jag äger tillräcklig kännedom, medtar jag därför äfven dessa omsättningsskatter.

I *Köln* fastställdes denna beskattning den 23 februari 1905. Den består af en omsättningsskatt och en värdestegringskatt. Båda utgå, som sagdt, först då fastighet afyttras. Omsättningsskatten utgår med 2 % af den afyttrade fastighetens hela värde. Inbringar värdestegringskatten mer än 400,000 mark, nedsättes omsättningsskatten för det följande året till 1 %; inbringar den förra skatten mer än 800,000 mark, nedsättes omsättningsskatten till $\frac{1}{2}$ %. Dessutom gäller, att om värdestegrings-skatt erlägges vid en fastighets föryttring, minskas omsättnings-

1905 läggas till grund för fastställandet af den oförtjänta värdestegringen, därest icke fastighetens ägare inom viss tid påyrkar, att de allmänna bestämmelserna skola tillämpas.

Om samma person försäljer flera fastigheter, skattlägges hvarje afyttring för sig utan hänsyn till de öfriga. Undantag äger dock rum för det fall, att olika delar af en lokalt eller ekonomiskt sammanhängande komplex säljas af samma person, resp. hans arfvingar, i det att därvid vinsten å vinstbringande försäljningar skall minskas med förlusten på de förlustbringande, ifall de senare skett samtidigt med eller senast inom tre år före de vinstbringande.

I Frankfurt a. M. infördes ifrågavarande beskattning genom kommunalbeslut af den 19 februari 1904. Här förefinnas i grunden tre olika slags skatter, nämligen omsättningsskatt, grundskatt å *obebyggda* fastigheter (Landsteuer) och värdestegringsskatten i egentlig mening. »Landsteuer» är en årligen utgående afgift. De båda andra utgå endast, då fastighet öfvergår till ny ägare. Omsättningsskatten består af två afgifter. Den ena, utgörande 2 procent af fastighetens hela försäljningspris, resp. hela värde vid försäljningen, utgår vid alla skattepliktiga öfverflyttningar (jfr ofvan sid. 10). Den andra afgiften utgår blott, om följande två förutsättningar förefinnas. Den ena förutsättningen är, att en viss längre tid förflutit, sedan äganderätten till fastigheten sist öfvergick genom sådant förvärf, som är underkastadt omsättningsskatt enligt förordningens bestämmelser, och denna tid är bestämd till mer än 20 år vid bebyggda fastigheter och mer än 10 år vid obebyggda. Den andra förutsättningen är, att det pris, hvartill fastigheten afyttras, resp. dess värde vid afyttringen öfverstiger priset, resp. värdet vid närmast föregående afyttring med mer än afgiftens belopp. Denna afgift är sålunda så till vida ett slags skatt på värdestegring, att den ej utgår, om icke värdestegring ägt rum. Men dels kan denna värdestegring omfatta äfven sådan, som ej är oförtjänt, dels utgår afgiften icke efter värdestegringens storlek, utan efter fastighetens försäljningspris, resp. värde vid äganderättens öfvergång.¹ Afgiften som utgår med olika belopp för bebyggda och obebyggda fastigheter, utgör:

¹ Genom att afgiften (se nästa sida) stiger med tidsskillnaden mellan de båda afyttringarna får ju, ehuru på ett mycket irrationellt sätt, värdestegringen i viss mån inflytande på afgiftens storlek.

för bebyggda fastigheter:

1	%	om	närmast	föregående	afyttring	ägt	rum	mer	än	20	men	högst	30	år	förut	
1 1/2	%	»	»	»	»	»	»	»	»	30	»	»	40	»	»	
2		»	»	»	»	»	»	»	»	40	år	förut;	och			

för obebyggda fastigheter:

1	%	om	närmast	föregående	afyttring	ägt	rum	mer	än	10	men	högst	20	år	förut	
2	%	»	»	»	»	»	»	»	»	20	»	»	30	»	»	
3	%	»	»	»	»	»	»	»	»	30	»	»	40	»	»	
4	%	»	»	»	»	»	»	»	»	40	»	»	50	»	»	
5	%	»	»	»	»	»	»	»	»	50	»	»	60	»	»	
6	%	»	»	»	»	»	»	»	»	60	år	förut.				

Den egentliga värdestegringsskatten utgår endast, om »oförtjänt» värdestegring ägt rum, och detta fastställs enligt de sid. 3 angifna reglerna. Vid obebyggda fastigheter, som ägaren själf ej använt till landtbruk eller näringsdrift, få därvid medräknas ränteförluster och underhållskostnader, dock med afräkning af alla intäkter. Skatten utgår endast under följande två förutsättningar, nämligen dels att den oförtjänta värdestegringen uppgår till minst 30 procent af det vid närmast föregående afyttring erlagda priset jämte på fastigheten nedlagda kostnader, dels att vid bebyggda fastigheter mindre än 5 år och vid obebyggda mindre än 10 år förflutit sedan närmast föregående afyttring. Skatten utgör

5	%	af	värdestegringen,	om	dennas	relativa	storlek	(se	ofvan)	utgör	30—35	%
6	%	»	»	»	»	»	»	»	»	»	35—40	%
7	%	»	»	»	»	»	»	»	»	»	40—45	%

o. s. v. efter samma progression, så att den uppgår till 25 % då värdestegringen utgör mer än 130 %.¹

»Landsteuer» utgår, som sagdt, endast af obebyggd fastighet och i form af en årlig afgift, som utgör 5 promille af fastighetens värde. Dock träder denna skattesats ej genast i kraft, utan skatten utgår med 2 % till den 1 april 1910, med 3 % till den 1 april 1915, med 4 % till den 1 april 1920 och först därefter med 5 %, dock så att för fastighet, som byter ägare, utgår skatten med 5 % redan från och med 1 nästkommande april. Denna höjning af »Landsteuer», hvilken skatt förut utgjort blott 1 %, afser att träffa den oförtjänta värdestegringen å jord, som i spekulativt syfte behålles under mycket lång tid och sålunda undgår de båda andra skatterna. På grund häraf skall »Landsteuer» för vissa fall (då spekulation ej anses föreligga) icke

¹ Skatten torde beräknas efter hela värdestegringen, sålunda efter annan grund än i Köln.

utgå med högre belopp än 2⁰/₁₀₀, nämligen om jorden af ägaren användes till trädgårdsskötsel eller landtbruk och dess areal utgör i förra fallet mindre än 1 hektar och i senare fallet mindre än 5 hektar samt värdet understiger 50,000 mark i vissa delar och 25,000 mark i öfriga delar af staden.

I *Berlin* framlades i början af förra året af magistraten ett förslag till jordvärdestegringsskatt. Äfven denna består af en omsättningsskatt och en värdestegringsskatt. Den förra utgår med 1 procent af fastighetens hela värde för bebyggda och 2 procent för obebyggda fastigheter. Värdestegringsskatten utgår i regeln efter den oförtjänta värdestegringens relativa storlek och efter samma normer som i Köln, blott med den skillnaden¹ att skatteprocenten är *lägre* i Berlin. Den börjar med blott 5 % af den oförtjänta värdestegringen, då dennas relativa belopp är 10—20 %, och maximum är 20 % vid en relativ värdestegring af mer än 160 %². Denna beskattning skall, i olikhet med hvad som gäller i Köln men i öfverensstämmelse med bestämmelserna i Frankfurt, gälla med tillbakaverkande kraft, så att alla oförtjänta värdestegringar, som realiseras vid afyttringar, efter det bestämmelserna träd i kraft, äro underkastade beskattning. Då på grund häraf det kan bli nödigt att taga reda på fastigheters förvärfpris, resp. värden mycket långt tillbaka i tiden, så stadgas, att, i den händelse detta icke är möjligt, värdestegringsskatten skall utgå med vissa procent af det pris, hvartill fastigheten försäljes, d. v. s. efter samma grund som omsättningsskatten. Skatten utgår i detta fall vid *bebyggda* fastigheter med

1	%	om den närmast föregående afyttringen ägt rum för 10—20 år sedan
1 1/2	%	» » » » » » » » 20—30 » »
2	%	» » » » » » » » 30—40 » »
2 1/2	%	» » » » » » » » mer än 40 år sedan

och vid *obebyggda* fastigheter med

1	%	om den närmast föregående afyttringen ägt rum för 10—20 år sedan
2	%	» » » » » » » » 20—30 » »
3	%	» » » » » » » » 30—40 » »
4	%	» » » » » » » » mer än 40 år sedan

¹ Värdestegring, hvars relativa storlek ej öfverstiger 10 % är sålunda fri från skatt. Om vid större värdestegringar ett belopp, motsvarande 10 %, är fritt från skatt, såsom i Köln, är på grund af lagens affattning svårt att afgöra.

² Vid bebyggda fastigheter uttages dessa procenttal till fullo blott i det fall, att den närmast föregående afyttringen ägt rum högst 5 år förut; ligger den mer än 5 år, men högst 10 år tillbaka i tiden, utgå blott 2/3, och ligger den mer än 10 år tillbaka i tiden, utgå blott 1/3 af nämnda procenttal. Vid obebyggda äro dessa tider dubbelt så höga.

af det absoluta belopp, hvarmed försäljningspriset öfverstiger det värde, jorden skulle ha, ifall den användes till landtbruk. Skatt utgår nämligen med

1	%	af denna differens, om densamma utgör intill 1,000 M. pr ar
1 1/2	%	» » » » » » 2,000 » » »
2	%	» » » » » » 3,000 » » »

o. s. v., så att skatteprocenten når sitt maximum vid 15 %, då denna differens utgör mer än 28,000 M. pr ar.

I landskommunen *Weissensee* infördes värdestegringskatt 1906. Omsättningsskatten utgör i fråga om bebyggda fastigheter 1 % af den afyttrade fastighetens hela värde vid afyttringen och 2 % för obebyggda. Värdestegringskatten utgår efter samma skala som enligt förslaget för Berlin¹. Dessa procenttal minskas dock till hälften för *bebyggda* fastigheter, om närmast föregående afyttring ägt rum för mer än 5 år. För obebyggda fastigheter utgår skatten alltid med fulla beloppet. Kan fastighetens värde vid närmast föregående afyttring ej utrönas, utgår skatten med 3 % af nuvarande försäljningspriset, ifall sedan närmast föregående afyttring förflutit högst 20 år, och med 4 %, om mer än 20 år förflutit. Bestämmelserna om värdestegringskatten hafva tillbaka-verkande kraft.

I *Hessen* har, såsom redan nämnts, regeringen (den 22 okt. 1906) framlagt förslag till en lag rörande *rätt* för kommunerna att upptaga skatt af den oförtjänta värdestegringen²; denna rätt skulle dock blott tillkomma kommuner med mer än 3,000 invånare. Bebyggda och obebyggda tomter behandlas lika. Med afseende å skattens storlek föreskrifves, att, om värdestegringens relativa storlek ej öfverstiger 10 %, dylik skatt ej får påläggas, och att, om värdestegringen är större, skatten ej får öfverstiga 15 % af den oförtjänta värdestegringen, där dennas relativa storlek utgör högst 60 %, samt att maximum för skatten är 20 %. Har mer än 5 år men ej mer än 10 år förflutit, sedan närmast föregående skattepliktiga afyttring af fastigheten ägt rum, få blott 2/3 af dessa skattesatser uttagas, och, om mer än 10 år förflutit, blott

¹ Den sid 15 not ¹ berörda frågan är dock uttryckligen afgjord såsom i Köln. Har säljaren förvärfvat fastigheten genom arf eller testamente, tages fastighetens värde vid arfstillsfallet till utgångsvärde vid beräkningen af den oförtjänta värdestegringens storlek.

² Vid fastställandet af dennas storlek vid obebyggd fastighet får 4 % enkel ränta å förvärfspriset beräknas.

¹/₂ däraf. Inom dessa gränser ha kommunerna frihet att fastställa skattens storlek. Dessa bestämmelser äga, liksom i Köln, ej tillbakaverkande kraft. Första gången, fastighet afyttras, efter det skatten införts i en kommun, skall till grund för beräkningen af den oförtjanta värdestegringens absoluta och relativa storlek läggas fastighetens värde, då skatten infördes; styrkes det, att fastigheten dessförinnan sålts till ett högre pris, skall detta läggas till grund. Å andra sidan är stadgadt, att kommun, som senast 1 oktober 1907 infört värdestegringsskatt, äger bestämman, att, om en fastighet sålts mellan den 1 oktober 1905 och 1 oktober 1907 och försäljningspriset öfverstiger fastighetens verkliga värde vid försäljningen med minst 20 %, till grund för beräkningen af den oförtjanta värdestegringens absoluta och relativa storlek skall läggas fastighetens verkliga värde i stället för försäljningspriset. Denna bestämmelse afser att förhindra ett kringgående af skattebestämmelserna genom skenförsäljningar till högre pris strax före skattens införande; denna förmån är dock af praktiska hänsyn inskränkt till de kommuner, som inom kort tid efter lagens antagande införa värdestegringsskatt.

Såsom redan nämnts, framlades i *Sachsen* af regeringen år 1904 ett förslag till lag angående kommunalbeskattningen, som äfven innefattade bestämmelser angående värdestegringsskatt. Ehuru detta förslag blef förkastadt, äro dess bestämmelser rörande berörda skatt dock af intresse. Jag har redan nämnt, att detta förslag, i direkt motsats mot det nyss refererade hessiska, afsåg att tvinga vissa kommuner att för vissa fall införa värdestegringsskatt. Detta tvång gällde ovillkorligen alla kommuner med mer än 10,000 invånare, förstadsamhällen och kommuner med utomordentligt stark folkmängdstillväxt. Förpliktelsen att pålägga dylik skatt var dock inskränkt till *obebyggda* fastigheter, som på vissa sätt (köp, byte, gåfva m. m.) afyttrades; vid öfvergång af äganderätten genom arf eller testamente förelåg dock icke detta tvång. Oförtjänt värdestegring, hvars relativa storlek¹ icke uppgår till 5 %, var fri från skatt. För öfrigt fastställdes vissa *minimibelopp* för skatten.

¹ Reglerna för dennas bestämmande företedde några afvikelser från de öfriga tyska lagstiftningarna.

Den skulle utgå med *minst*:

5	%	af	den	oförtjänta	värdestegringen,	då	dennas	relativa	storlek	är	5—20	%
10	%	»	»	»	»	»	»	»	»	»	20—30	%
15	%	»	»	»	»	»	»	»	»	»	30—40	%
20	%	»	»	»	»	»	»	»	»	»	40—50	%
25	%	»	»	»	»	»	»	»	»	»	är	öfver 50 %

I öfrigt ägde hvarje kommun faställa erforderliga bestämmelser. Kommun skulle därvid kunna besluta, att värdestegringsskatt skulle utgå äfven vid afyttring af bebyggda fastigheter och vid öfvergång genom arf eller testamente, den kunde öfverskrida de nyss angifna skattesatserna m. m.

Enligt såväl det hessiska som det sachsiska förslaget skulle en omsättningsskatt utgå jämsides med värdestegringsskatten.

De anförda lagstiftningarna förete, vid sidan af vissa likheter, också mycket väsentliga olikheter. Detta sammanhänger bl. a. med det ofvan påpekade förhållandet, att det här egentligen är fråga om ett det allmännas anspråk, för hvilket beskattning ej är den adekvata formen. Endast på detta sätt kan det t. ex. förklaras, att de två sist anförda lagförslagen, som afse att uppställa för landets alla kommuner bindande regler, kunnat komma till så diametralt motsatta resultat, att det ena, det hessiska, bestämmer maximisatser för skatten, under det att det andra uppställer minimisatser. Emellertid gäller det nu att granska de olika förordningarnas bestämmelser ifrån den utgångspunkten, att skatteformen väljes för att göra gällande det allmännas rätt till den oförtjänta värdestegringen.

Med hänsyn till frågan om grunderna för bestämmande af den oförtjänta värdestegringens absoluta belopp stadgas i allmänhet, att vid *obebyggd* fastighet skall fråndragas ränta å förvärfspriset för fastigheten från tiden för förvärfvet till tiden för den afyttring, då värdestegringsskatten skall uttagas. Och likaså skall vid bestämmande af den oförtjänta värdestegringens relativa storlek förvärfspriset med tillägg af dylik ränta läggas till grund.¹ Att detta förfarande är principiellt oriktigt, är, såsom Cassel framhåller, uppenbart. Det leder också till orättvisa, enär det ju kan hända, att bebyggda fastigheter förvärfvats till ett sådant

¹ I några lagstiftningar, resp. förslag stadgas uttryckligen, att därvid afräkning skall ske af den inkomst af den obebyggda fastigheten, som ägaren under ofvannämnda tidsrymd åtnjutit.

pris, att afkomsten ej motsvarar skälig ränta på förvärfspriset; men i sådant fall tages enligt dessa lagstiftningar ej hänsyn till differensen mellan skälig ränta och afkomsten. Om ränta å förvärfspriset ej får tagas med i beräkning, blir verkan, att spekulationen i obebyggda tomter försvåras eller rent af förhindras, och detta är naturligtvis ej något, som förringar anordningens berättigande.

I ögonen fallande är, att skatten på den oförtjänta värdestegringen i allmänhet håller sig inom relativt mycket blygsamma gränser, nämligen om man betänker, att samhällets anspråk principiellt riktar sig på *hela* beloppet af denna värdestegring. Endast det sachsiska förslaget erbjöd möjlighet att komma till högre procenttal för skatten än 20 à 30 %, men enligt detta förslag berodde det på hvarje särskild kommun, huruvida någon höjning af det i förslaget upptagna högsta procenttalet, 25 procent, skulle äga rum.

Denna relativa blygsamhet har nog faktiskt berott på »politik»; man har ej vågat taga till för höga skattesatser, då det gällt att *införa* denna beskattning, af fruktan för att annars reformen skulle äfventyras. Men denna återhållsamhet har framkallat kraftiga gensagor från de mer entusiastiska teoretiska målsmännen för jordreformen. Så t. ex. menar Brunhuber i sin ofvan anförda uppsats om det hessiska förslaget (Jahrbuch der Bodenreform 1906, sid. 272) att ett maximum för skatten af 20 %, som det hessiska förslaget stadgar, är så minimalt, att något egentligt främjande af jordreformen ej kan därigenom åstadkommas.

Det är emellertid tydligt, att det äfven finnes ett annat skäl, som nödvändiggör, att, med de tyska bestämmelserna om förutsättningarna för skattens erläggande, skattesatserna hållas vid relativt låga belopp. Så länge skatten ej skall erläggas annat än vid fastighets afyttring, blir verkan af en skatt, som uttar hela eller större delen af den oförtjänta värdestegringen, att afyttringar i allmänhet ej komma att ske frivilligt, när det gäller fastigheter, som undergått någon större oförtjänt värdestegring sedan sista afyttringen. Därigenom vunnnes visserligen ett af lagstiftningens syften, eller att hämma spekulationen i fastigheter, men å andra sidan blefve följden, att den höga skatten ej skulle inbringa mycket. Skall beskattning i den form, de tyska lagstiftningarna accepterat, medföra någon väsentlig intäkt för det all-

männa, står valet endast mellan följande alternativ: att genom beskattningen uttaga endast en mindre del af den oförtjänta värdestegringen eller ock uttaga skatten äfven vid äganderättens öfvergång vid dödsfall, en utväg, som endast i det sachsiska förslaget beaktats, men äfven där endast blef fakultativ, d. v. s. beroende på vederbörande kommuns fria beslut.

Äfven om värdestegringsskatt uttages vid fastighets öfvergång vid dödsfall, återstår emellertid ett betänkligt fel, och detta är, att skatten ej på vederbörigt sätt träffar den oförtjänta värdestegringen å fastigheter, som ägas af aktiebolag eller korporationer. En mycket hög beskattning af den oförtjänta värdestegringen skulle sålunda befrämja fastigheternas öfvergång i aktiebolags händer, en verkan, som ju af flera skäl ej är önskvärd, bland annat därför att därigenom den oförtjänta värdestegringen skulle kunna betydligt ökas. Det är nu såväl i och för sig som på grund af berörda förhållande nödvändigt att använda en annan beskattningsform för att komma åt den oförtjänta värdestegringen å berörda associationers fastigheter, och detta kan väl ej ske på annat sätt än genom en periodiskt utgående afgift, vare sig man därvid uttager kapitalvärdet af vederbörig del af den oförtjänta värdestegringen eller pålägger dessa fastigheter en årlig afgift, motsvarande räntan på ifrågavarande del af nämnda värdestegring.

I alla de refererade lagstiftningarna förekommer i större eller mindre omfattning, att värdestegringsskatten är progressiv. Dessa lagstiftningar äro öfverensstämmande däri, att den oförtjänta värdestegrings absoluta storlek icke är bestämmande för progressionen. Om två personer göra lika stora vinster på »oförtjänta» värdestegringar, så kan den ene gå fri från den egentliga värdestegringsskatten, under det att den andre får betala maximiprocenten. Ja, den som vinner millioner på oförtjänta värdestegringar kan bli fri från värdestegringsskatt, under det att en annan, som lyckats förskaffa sig den blygsamma vinsten af några tusen kronor, får erlägga högsta skatteprocenten. Progressionen i de tyska lagstiftningarna är vid den egentliga värdestegringsskatten merendels bestämd i förhållande till den oförtjänta värdestegrings relativa storlek, i den bemärkelse detta uttryck här ofvan användts, d. v. s. förhållandet mellan den oförtjänta värdestegrings belopp och det pris, hvartill fastigheten vid närmast före-

gående afyttring förvärfvats. Därvid förekomma två olika beräkningssätt. Enligt det ena skall till det föregående förvärfspriset läggas vissa, på fastigheten nedlagda kostnader. Detta är det vanliga beräkningssättet. I Gelsenkirchen, där föreliggande art af progression tillämpas i afseende å bebyggda fastigheter, skall vid bestämmande af den oförtjänta värdestegringens relativa storlek det föregående förvärfspriset ej ökas med de nedlagda kostnaderna. En tredje möjlighet finnes, ehuru den ej har tillämpats i någon af de ofvan anförda lagstiftningarna eller förslagen, och det vore, att den oförtjänta värdestegringens relativa storlek bestämdes efter denna värdestegringens belopp i förhållande till blott tomtens värde. Till belysningen af skillnaden mellan dessa olika sätt må följande exempel anföras. A köper en tomt för 50,000 kronor, som han bebygger med ett s. k. kasernhus för en kostnad af 350,000 kronor. B köper en tomt för samma pris, 50,000 kronor, och bebygger den med en mindre byggnad, som kostar 50,000 kronor. C köper en med hus försedd fastighet, där tomten beräknas kosta 50,000 och huset 150,000 kronor. Sedermera tillbygger han detta hus för en kostnad af 200,000 kronor. Efter en tid säljas alla dessa fastigheter med en vinst af 100,000 kronor, d. v. s. A:s fastighet säljes för 500,000, B:s för 200,000, C:s för 500,000 kronor. Enligt det första af de ofvannämnda beräkningssätten af den oförtjänta värdestegringens storlek skulle A ha vunnit en dylik värdestegring af 25 %, B 100 % och C 25 %. B skulle sålunda få erlägga betydligt mer i värdestegringsskatt än A och C, som hade att erlägga samma belopp. Enligt den andra beräkningsgrunden, den som i Gelsenkirchen tillämpas vid afyttring af bebyggda fastigheter, skulle den relativa värdestegringen utgöra för A 25 %, för B 100 % och för C 50 %. Här blir således den skillnaden, att C får skatta mer än A. Enligt det tredje beräkningssättet för den oförtjänta värdestegringens relativa storlek skulle denna utgöra 200 % för alla de tre fastigheterna. Hvilket beräkningssätt är nu det rationellaste? Ja, såvidt det nu skall blifva fråga om att välja något af dessa — hvilket, såsom strax skall visas, ej är nödvändigt — så är svaret tydligen: det tredje sättet. Att premiera A och C, därför att de byggt kasernhus, härför finnes ju intet rimligt skäl. Och öfverraskande är det ju att finna, att detta kommit att förordas af målsmän för den

moderna jord- och tomtreformen, hvilka i allmänhet icke kunna finna tillräckligt hårda ord, när det gäller kasernhusbyggandet, och som vilja, att byggandet af smärre hus skall uppmuntras. Ja, det ingår ju i dessas politik, att motverkandet af hyornas stegring bl. a. förutsätter förbud att bygga kasernhus och deras ersättande med mindre hus. Det är således synnerligen inkonsekvent att genom värdestegringsskattens anordning gynna ägarne af kasernhusen framför ägarne af smärre hus.

Såsom jag nämnt är valet ej inskränkt till nyss anförda tre sätt att bestämma progressionen. I Gelsenkirchen har man tillämpat ett fjärde; denna stads kommunalstyrelse har opartiskt nog tillämpat en progressionsart för bebyggda och en annan för obebyggda tomter. Denna senare är en speciell art af en allmänare typ, och denna kan karaktäriseras så, att skatteprogressionen är beroende af den oförtjänta värdestegringens storlek i förhållande till tomtens areal. T. ex. skatten utgår med

1 % om den oförtjänta värdestegringen pr kvadratmeter är 0—10 kr.

2 % „ „ „ „ „ „ 10—20 kr.

o. s. v. Om i det ofvan anförda exemplet A, B och C hade lika stora tomter, så skulle de enligt denna metod få erlægga lika stor skatt. Vore åter t. ex. A:s tomt 500, B:s 1000 och C:s 2000 kvadratmeter, så skulle A få skatta mest, närmast B och C minst.

Denna metod är nu rationellare än någon af de tre förut omnämnda. T. ex. en tomt, som kostat 100,000 kronor, säljes sedermera tre gånger med 100,000 kronors vinst hvarje gång, så lunda för resp. 200,000, 300,000 och 400,000 kronor. Enligt de tre förstnämnda metoderna för progressionen skulle skatten bli vid första försäljningen högst och sedan minskas för hvarje följande försäljning, enär den oförtjanta värdestegringens relativa storlek vore resp. 100 %, 50 % och $33\frac{1}{3}$ %. Om sålunda af två fastigheter, som hvardera inköpts för 100,000 kronor, den ena säljes, då den betingar ett pris af 300,000, under det att den andra säljes 4 gånger till resp. pris af 150,000, 200,000, 250,000 och 300,000 kronor, så skulle för den förra fastigheten erläggas värdestegrings-skatt för ett belopp af 200,000 kronor efter skattefoten för en oförtjänt värdestegring af 200 %, under det att för den senare fastigheten skulle erläggas skatt för de fyra värdestegringarna å

50,000 hvardera efter skattefoten för oförtjänta värdestegringar å resp. 50 %, 33 $\frac{1}{3}$ %, 25 % och 20 %. Enligt Cassels här nedan omnämnda skatteskala skulle värdestegringsskatten för den förra fastigheten uppgå till 67,500 kronor och sammanlagda skatterna för de fyra försäljningarna af den andra fastigheten till 20,000 kronor. Men det är obegripligt, huru en dylik olikhet i skattefot skall kunna försvaras.

Men ej heller den fjärde progressionsmetoden kan försvaras. Det kan öfverhuvudtaget ej anföras något skäl, hvarför skatten bör göras progressiv. Förklarligt är, att man, för att undgå att beskatta någon del af den förtjänta värdestegringen, lämnar en fri latitud mellan den förtjänta och den beskattningsbara oförtjänta värdestegringen, såsom uttryckligen skett i några af de tyska lagstiftningarna. Men hvarför i öfrigt en progression vid denna beskattning skall anordnas, torde ej kunna tillfredsställande förklaras. Sannolikt har progressionens införande bl. a. berott på att de modernaste skatterna äro progressiva och att vederbörande därför ansett, att samma princip borde få tillämpning å denna den allra modernaste skatten. Men man förbiser därvid det ofvan påpekade förhållandet, att det här ej är fråga om en skatt i egentlig mening, utan om en samhällets rätt till en viss värdetillgång.

Det sagda gäller emellertid endast den egentliga värdestegrings-skatten i de tyska lagstiftningarna för sig betraktad. Om man sålunda i enlighet med Cassels förslag skulle bygga en blifvande svensk lag uteslutande på en värdestegringsskatt, skulle det nyss sagda vara fullt träffande. Cassel föreslår exempelvis, att för den delen af värdestegringen, som faller mellan 0 och 50 procent af det ursprungliga värdet, skulle utgå en skatt af 10 %, att för den delen af värdestegringen, som faller mellan 50 och 100 procent, skulle utgå en skatt af 25 procent och att för den delen, som öfverstiger 100 procent, skulle utgå en skatt af 50 procent. Antag nu, att en person inköper fastigheter för 10 millioner kronor och säljer dem för 11 millioner, med 10 % vinst på hvarje fastighet, och en annan person köper en fastighet för 1,000 kronor och säljer den för 10,000 kronor, skulle enligt Cassels förslag den förre få erlägga i skatt 100,000 kronor, den senare 3,175. Den höga vinsten af 1 mill. kronor belastas med 10 %, den relativt ringa vinsten af 9,000 kronor med 46,4 %. Enligt de tyska lagstiftningarna inträder nu emellertid ej nämnda resultat, enär i dem vär-

destegringsskatten är förenad med en omsättningsskatt, som utgår med viss procent af den afyttrade fastighetens *hela* värde. Denna omsättningsskatt verkar i alldeles motsatt riktning mot den progressiva värdestegringsskatten. Ju mindre värdestegringens *relativa* storlek är, desto större procent af den oförtjänta värdestegringen utgör omsättningsskatten, och tvärtom. Hade t. ex. i Cassels förslag äfven ingått en omsättningsskatt af 2 %, så hade i det förra fallet totalskatten uppgått till 100,000 + 220,000 eller 320,000 kronor, d. v. s. 32 % af den oförtjänta värdestegringen, och i senare fallet till 4,175 + 200 eller 4,375 kronor, d. v. s. 48,4 %. När de tyska lagstiftningarnas bestämmelser åberopas till stöd för en lagstiftning hos oss, får det sålunda ej förbises, att tillvaron af omsättningsskatten är ägnad att i väsentlig mån upphäfva verkan af den progression, som värdestegringsskatten är byggd på. Emellertid är, såsom sagdt, omsättningsskatten ej att förorda såsom led i en beskattning af den oförtjänta värdestegringen.

En progressiv värdestegringsskatt kan lätt leda till kringgående af skattens bestämmelser. Särskildt är detta möjligt, då fastigheter ägas af aktiebolag. I stället för att bilda ett fastighetsaktiebolag bilda samma aktieägare flera sådana. Sedan köpa bolagen ömsevis af hvarandra fastigheter, så snart dessa stigit i värde något litet. Om såsom i de tyska lagstiftningarna viss del af den oförtjänta värdestegringen är fri från skatt, så kunna bolagen helt och hållet undgå värdestegringsskatt genom att hvarje bolag säljer till något af de öfriga hvarje fastighet, hvars värde stigit till den skattefria gränsen. Äfven här är emellertid att erinra om att detta gäller, endast då en ren värdestegringsskatt uteslutande användes. Där en relativt hög omsättningsskatt förefinnes, som utgår samtidigt med värdestegringsskatten, blir förhållandet ett annat. Då denna beräknas efter egendomens hela värde, blifva nyss omnämnda transaktioner försvårade eller rent af förhindrade, då enhvar af dem belägges med omsättningsskatten, beräknad efter den afyttrade fastighetens hela värde. Men ej heller denna funktion hos omsättningsskatten är naturligtvis tillräcklig för att göra en hög omsättningsskatt acceptabel.

De tyska lagarna innehålla äfven en annan progression, nämligen i förhållande till den tidslängd, som förflutit mellan två på hvarandra följande beskattningsbara afyttringar, och detta på det

sätt, att skatteprocenten sjunker med denna tidslängds ökning. Denna progression förekom dock ej i det sachsiska förslaget, men, som sagdt, var detta ej något hinder för hvarje särskild kommun att hos sig införa sådan. I Gelsenkirchen saknas denna progression alldeles, och i Weissensee saknas den vid obebyggda fastigheter. Med nämnda progression afses att träffa de fall, då stora oförtjänta värdestegringar realiserar på kort tid, med betydligt högre skatt än då den oförtjänta värdestegringen vunnits genom afyttring af fastighet, som länge varit i säljarens eller hans släkts ägo. Så i Köln, Frankfurt a. M., Berlin och i det hessiska förslaget samt i Weissensee i afseende å bebyggda fastigheter. I förslaget för Berlin göres därvid en skillnad mellan bebyggda och obebyggda fastigheter, så att progressionen är i förhållande till tidsskillnaden mindre skarp för obebyggda. I Frankfurt utgår den rena värdestegringsskatten endast i det fall, att kort tid förflutit sedan sista afyttringen (5 år vid bebyggda och 10 år vid obebyggda fastigheter). Har längre tid förflutit ersättes värdestegringsskatten med en graderad omsättningsskatt¹. I Köln och i det hessiska förslaget tillämpas en och samma regel för bebyggda och obebyggda fastigheter. Vid försäljning, som sker inom 5 år efter närmast föregående beskattningsbara afyttring, beskattas den oförtjänta värdestegringen högst. Har längre tid förflutit, så sänkes skattefoten i två repriser, allt efter som nämnda tid uppgår till högst 10 år eller mer.

Ej heller för denna progression är det, såvida jag kan se, möjligt att finna någon förnuftig grund. Med blotta påståenden, att den eller den progressionen är befogad, bevisar man ju intet. Att det allmänna skulle ha rätt till större del af den oförtjänta värdestegringen, om den vunnits på kort tid än om härtill åtgått längre tid, är principiellt taget helt enkelt orimligt. Den motsatta anordningen vore snarare rimlig. Om t. ex. en bebyggd fastighet stiger i värde, så beror detta vanligen på att hyrorna stegras. Ju längre tid ägare innehaft egendom, under desto längre tid har han åtnjutit höga hyror, d. v. s. nyttan af värdestegringen. För öfrigt bestämmes progressionen ju i grunden ej efter den tid, hvarunder värdestegringen uppstått, utan efter den tid, hvarunder den per-

¹ Jfr sid. 13 not 1 angående grunden till graderingen af skatteskalen för denna skatt. Progressionen är sålunda blott formell. Vore den reell, skulle den gå i alldeles motsatt riktning mot den vid värdestegringsskatten gällande.

son, som vinner den oförtjänta värdestegringen, innehaft den för-sålda fastigheten.

Hvad som föranledt denna bestämmelse, är tydligen önskan att komma åt de egentliga spekulanterna i fastigheter och deras på kort tid realiserade vinster. Man har härvid förbisett andra önskningsmål. I afseende å bebyggda fastigheter är det mest önskvärdt, att de länge förblifva i samma ägares hand; med afseende å obebyggda tomter är åter önskvärdt, att de så snart som möjligt förvärfvas af dem, som ämnat bebygga dem. Genom en progression af nu ifrågavarande art kan handeln med bebyggda fastigheter hämmas, men detsamma sker i afseende å handeln med obebyggda tomter. Denna progression verkar alltså i den riktningen, att det allmänna går miste om en väsentlig del af den beräknade intäkten, samtidigt med att det föranleder tomtspekulanterna att hålla för en stads bebyggande behöfliga tomter längre ur marknaden än som utan denna progression skulle ägt rum.

Om man bestämmer den oförtjänta värdestegringens relativa storlek, som ligger till grund för skattefotens höjd, på det sätt, som i allmänhet skett i de tyska lagstiftningarna, förefinnes visserligen en anledning till att tillämpa nu ifrågavarande progression. Såsom jag sid. 23 visade, medför detta sätt indirekt, att den, som innehaft en fastighet lång tid innan han säljer den, oftast kommer att beskattas efter *högre* skattefot än som skulle tillämpats, om fastigheten under samma tid flera gånger hade bytt om ägare. Såsom en motvikt häremot kan nu förevarande progression tjäna, enär den ju innebär, att skattefoten är *lägre*, i den mån längre tid förflutit sedan närmast föregående afyttring. Men att på detta sätt tillämpa två i olika riktningar felaktiga metoder, i förhoppning att deras verkningar skola utjämna hvarandra, är ju ej att förorda.

En mycket debatterad fråga har varit, om den nya skattelagstiftningen bör ges tillbakaverkande kraft eller ej. Såsom af framställningen af de tyska lagstiftningarna och lagförslagen framgår, har denna fråga lösts på olika sätt på olika ställen. Frågan gäller, huruvida första gången, då en fastighet efter lagstiftningens trädande i kraft säljes, för beräkningen af den oförtjänta värdestegringens storlek skall läggas fastighetens förvärfspris vid närmast föregående afyttring, äfven om denna afyttring skett före

lagens trädande i kraft, eller om man i detta fall skall använda fastighetens uppskattade värde, då lagen trädde i kraft.

Härvid är att omnämna ett försök af en ifrig målsman för jordreformen, H. Köppe, att bevisa, att det förra af dessa alternativ icke innebär, att lagen ges tillbakaverkande kraft. I »Jahrbuch der Bodenreform» 1906, sid. 216 vänder sig Köppe mot en uppsats af Hamm i »Deutsche Juristenzeitung» för den 15 juli 1906, där denne uppvisar det oberättigade i nyssnämnda alternativ. Tanken i Köppes långa artikel är den, att föremålet för värdestegringsskatten är den vid föryttringen af fastigheten realiserade värdestegringen och att, så snart denna föryttring skett, efter det lagen trädt i kraft, man ej kan säga, att lagen ges tillbakaverkande kraft. Denna anmärkning är dock ej träffande. Skatten träffar den oförtjänta värdestegring, som sker under loppet mellan två försäljningar, men skatten uttages ej, förr än denna värdestegring realiserats genom försäljning. Låter man skatten omfatta en värdestegring, som ägt rum under en tid, som ligger före lagens trädande i kraft, så har lagen sålunda gifvits tillbakaverkande kraft. Cassel, som instämmer med Köppe i denna punkt, anför ej något skäl för sin uppfattning, utan tyckes vädja omedelbart till det allmänna rättsmedvetandet. Men det berättigade i en sådan vädjan pröfvas lämpligast genom tillämpning på ett konkret fall. Jag antar, att en person A år 1890 köpt en fastighet för 100,000 kr., som vid A:s död 1905 stigit i värde till 200,000 kr. A efterlämnar flere arfvingar, och vid arfsskiftet får B fastigheten på sin lott efter detta värde. Om nu en värdestegringsskatt införes, skulle B, när han säljer fastigheten, ha att erlægga en betydande del af fastighetens värde i värdestegringsskatt. Att det här är fråga om tillbakaverkande kraft, är ju tydligt. Hvad som gjort de ifrigare målsmännen för jordreformen så blinda för det oberättigade i en dylik anordning, är, att om en lagstiftning angående en värdestegringsskatt ej ges tillbakaverkande kraft, så blir den under en kanske mycket lång tid framåt föga inbringande. För öfrigt skulle, såsom Hamm mycket riktigt anmärker, alla mer förutseende fastighetsägare veta att skydda sig mot denna tillbakaverkande kraft genom försäljningar eller byten, innan lagen träder i kraft.

Af de här framställda anmärkningarna torde åtminstone framgå, dels att de tyska lagstiftningarna ej äro lämpliga förebilder för en svensk lagstiftning rörande den oförtjänta värdestegringen å jord, dels att ej ens principfrågorna rörande denna oförtjänta värdestegring äro vederbörligen utredda. De svåra missförhållanden, som bostadsförhållandena och den osunda spekulationen i människors boningar förete, äro ju så stora, att de till fullo förklara entusiasmen hos jordreformvännerna. Det är för öfrigt antagligt, att dessa förhållanden kanske inom en ej så aflägsen framtid skulle kunna blifva ännu värre, nämligen om den i hufvudstaden framträdande tillväxten af fastighetsaktiebolagen skulle vidare väsentligt utveckla och utbreda sig. Man får ej betrakta en stadsfastighetstrust såsom något omöjligt. Det är sålunda af största vikt, att en reglerande lagstiftning kommer till stånd, men det bör då vara en lagstiftning, som fyller sin uppgift.

