

selskabsformen. I Modsætning til den største Del af Industri og Handel, der kan arbejde med en *engang* fremskaffet Kapital, der et Par Gange aarligt omsættes, eventuelt tillige korte Kreditter, kræver Fremstilling af Beboelsesejendomme i Virkeligheden *aarlige* Fremskaffelser af *ny* Kapital fra Foretagende til Foretagende, fordi den gamle er bundet i de opførte Ejendomme. Det ses heraf, at Byggeriet i større Omfang end de fleste andre Erhvervsgrøne har Kapitalforhold af særlig byrdefuld Natur.

Man kan følgelig ikke med Hensyn til Byggeaktieselskaber anføre den sædvanlige Trøst for Skatteyderne, at der jo ingen Sorg er ved den Skat, thi den forudsætter en Indkomst. For Byggeriets Vedkommende vil Indkomsten i 99 af 100 Tilfælde bestaa i *Afdrag paa Prioriteter*, mere eller mindre svarende til nødvendige Afskrivninger, saaledes at Skatten udredes som kontante Penge, der imidlertid skal tages andetsteds fra end fra Ejendommenes Driftsoverskud. Jo højere disse Skatter derfor bliver, jo mindre Udsigt er der til, at Byggeri sættes i Gang i det Omfang, som Samfundet har Interesse i.

Gælder disse Betragtninger i Almindelighed, saa har de overordentlig Vægt i en Periode, hvor Byggeriet har særlige Vanskeligheder, rimeligvis saa store, at man stiler mod en Standsning af Byggeriet. Til Oplysning herom vedlægger jeg en af mit Kontor nylig udarbejdet Oversigt over, hvorledes et almindeligt Byggeforetagende med 2 Værelser Lejligheder med sædvanligt Udstyr vil stille sig i Anskaffelse, Finansiering og Drift. Det vil ses, at med en Leje af 15 Kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket i Almindelighed er et Maksimum, vil der med den nuværende Indkomstskat fremkomme et aarligt *kontant* Underskud af 5 000 Kr. Det ses imidlertid tillige, at der er betalt Afdrag 11 150 Kr., saaledes at der tilsyneladende er et Overskud paa 6 160 Kr., men dette Beløb svarer jo kun til en nødvendig Afskrivning ca. 1 pCt. af et Hus, bygget i Dyr tid — og skal dog beskattes og nu eventuelt være Genstand for en *forhøjet* Beskatning.

Det maa straks indrømmes, at man i skattemæssig Henseende ikke kan paaberaabe sig særlige Hensyn til en vis Art Selskaber, naar ikke ganske særlige Forhold foreligger. Jeg har foran talt om de særlige Skatteforhold og Aktieselskabsformens Nødvendighed for Storbyggeriet. Hertil kan føjes Samfundets overordentlige Interesse i, at Byggeriet holdes paa et saadant Omfang, som Landets Valuta- og Kapitalkraft tillader. Alle Solemærker synes i Øjeblikket at tyde paa, at Byggeriet med de nuværende Prioriterings- og Byggeomkostninger ikke er lukrativt og derfor vil gaa i Staa. En Del store Projekter ses ganske vist at foreligge, men bortset fra enkelte Foretagender med særlig gode Muligheder maa de enten standses paa Grund af manglende Rentabilitet, eller ogsaa gaar de i Gang paa et ikke helt sundt Grundlag, hvilket i Længden er beklageligt, baade for dem og for Samfundsforholdene. De foreliggende Forhold giver derfor formentlig Anledning til, at Lovgivningsmagten maa betænke sig paa at lægge endnu større Byrder paa Byggeriet, end Tilfældet har været i de senere Aar. Man kan formentlig sige, at de  $\frac{4}{5}$  af Byggeriet i Danmark har været bestridt af det private Byggeri i de senere Aar, kun  $\frac{1}{5}$  af det gennem offentlig Støtte fremhjulpede sociale Byggeri. Og for Københavns Vedkommende viste en Beregning foretaget af os i 1934, at 75 pCt. af det private Boligbyggeri i Etageejendomme i Hovedstaden udførtes fra 1. November 1933 til 1. Maj 1934 af Byggeaktieselskaber. Dette Forhold har næppe eller vil næppe blive forandret nu, tværtimod er Tendensen til at bygge gennem Aktieselskaber naturligvis stærkest i økonomisk set vanskelige Tider. Man maa derfor regne med, at det offentlige kan blive stillet over for særdeles byrdefulde Opgaver med Hensyn til Boligbyggeriet i den nærmeste Fremtid, byrdefuldere, jo mere det offentlige hindrer Byggeriet ved at lægge nye Byrder paa dette.

Det kan nemlig ikke bestrides, at Byggeriet i de senere Aar har maattet paatage sig en Række Byrder, som stadig har forøget Bygherrernes Risiko, hvilken ogsaa manifesterer sig i, at Lejen i de senere Aar er steget ganske betydeligt. Man maa derfor opkaste Spørgsmaalet, om den stadigt forøgede Leje ved Nybyggeriet kan bæres økonomisk af Lejebefolkningen, i modsat Fald gaar Byggeriet jo i Staa. I denne Forbindelse skal jeg ogsaa henlede Opmærksomheden paa de af Folketinget for Tiden behandlede Huslejelove, som, hvis de gennemføres, maa formodes at ville gøre Nybyggeriet positivt økonomisk farligt, fordi de vil virke som Huslejemaksimalprislove og derfor stoppe Nybyggeriet. Man kan sige, at Byggeriet paa næsten