

Ud over den teknisk-økonomiske udvikling vil alene befolkningsforøgelsen medføre, at et knapt gode som jord stiger i værdi, idet jord ikke kan produceres (bortset fra den ubetydelige vækst ved landvindinger etc).

Jordens pris er kapitaliseringen af dens afkast og kan selv sagt være forskellig fra ejendom til ejendom, men i vurderingen går man ud fra „normal brug“. Udbytte herudover må være brugerens ejendom.

En afgift på en ejendomsværdi, svarende til markedsrenten, vil altså sige, at man sætter „normalværdien“ til nul, men at ekstraordinær udnyttelse af arealet giver ejeren en ekstra værdi.

Indførelse af „fuld grundskyld“ — dvs. markedsrente af arealets normalværdi — vil svare til nationalisering, og man måtte i så fald i henhold til grundloven give „fuld erstatning“, f. eks. ved udstedelse af statsobligationer, hvilket ville betyde en utilsigtet pengeudpumpning, når man tænker på, at Danmarks samlede jordværdi i 1973 var på 103,4 mia kr.

Da vurderingerne principielt er handelsværdien, vil fuld grundskyld betyde, at jordens normalværdi falder til nul, og afgiften til staten ville ikke længere være „fuld grundskyld af jordværdien“, men en lov-mæssigt bestemt leje.

Nærværende forslags princip er en opsugning af fremtidige værdistigninger, altså alene nationalisering af disse stigninger. Da jordprisstigningerne væsentligt overstiger den almindelige inflation, ligger der heri meget store samfundsskabte værdier.

Til § 2.

Da det principielt er den samfundsskabte værdistigning, der skal inddrages, vil ejerens eventuelt bedre udnyttelse af ejendommen end normalt tilfalde ham selv. Hvis en forbedring imidlertid nedfælder sig i jordprisen, må man trække forbedringsværdien (= forbedringsudgiften på det tidspunkt, den er udført) fra for at konstatere den samfundsskabte værdi.

Modsat må det ikke være muligt ved en bevidst forringelse (substansforbrug — udpining) at frigøre sig for samfundsforspligtelsen. Derfor må den heraf

afstedkomne værdiforringelse lægges til stigningen.

Endelig betyder den almindelige inflation ingen reel værdiforøgelse. For at finde realværdiforøgelsen må man derfor regulere med et indeks, som ikke indeholder skatter og afgifter, dvs. det lønregulerende pristaal.

Til § 3.

Det er vanskeligt at definere „markedsrenten“, som er meget variabel. En praktisk metode vil f. eks. være at regne med Nationalbankens diskonto plus 2 pct. forud for opkrævningstidspunktet.

Af hensyn til den enkeltes likviditet må det være muligt at tinglyse grundstigningsskylden som en yderligere behæftelse af ejendommen. Forrentningen af dette tillægsbeløb er ikke grundstigningsskyld, men forrentes af praktiske grunde med samme sats.

Til § 4.

Grundværdistigningen tinglyses som en offentlig 1. prioritet. Forfalden, men ikke betalt grundstigningsskyld tinglyses på samme plads i prioritetsrækken, og begge hæftelser går ligeledes forud for anden behæftelse af ejendommen.

Da der er en principiel forskel på den samfundsskabte værdistigning, som ejeren aldrig må kunne frikøbe sig for, og den selvskabte tillægsgæld gennem den ikke betalte grundstigningsskyld, må det være enhver ejers ret at frigøre sig for gælden vedrørende ikke betalt grundstigningsskyld.

Til § 5.

I modsætning til den kommunale og amtsskommunale grundskyld må grundstigningsskyld tilfalde samfundet som helhed, og det foreslås i fortsættelse af forslaget almindelige jordprisdæmpende formål, at de opkrævede beløb indgår i et fond, der i landsmålestok finansierer et planmæssigt opkøb af billig byggejord.

Den eksisterende grundskyld, som af kommuner og amtsskommuner er pålagt med vidt forskellig sats, kan ikke opkræves af den efter 0-året tillagte værdistigning.