

Statistik, solange die Wertzuwachssteuer nicht besteht, kaum in Ansatz bringen, da sie nur durch besondere Darlegungen des Grundeigentümers, die im Falle der Steuerpflicht zu geschehen hätten, bekannt werden. Dahin gehören Strassenbau-, Kanalbaukosten, Meliorationen des Ackers oder Gartens, Erwerb von Gerechtigkeiten, Aufwendungen zwecks Veräusserung des Grundstücks, ferner auch tatsächliche (nicht bloss rechtliche) Beiträge, z. B. zur Asphaltierung der Strasse, zur Anlage eines Schmuckplatzes vor dem Hause, zur Freilegung des Platzes u. s. w.

Ein Abzug von Zinsen des Erwerbspreises wird in den Steuerordnungen bei unbebauten Grundstücken gestattet, soweit nicht entsprechende Nutzerträge gegenüberstehen. Die statistische Arbeit wird daran nicht vorübergehen; wird doch oftmals der Wertzuwachs durch die kolossal auflaufenden Zinsen vollständig aufgezehrt. Und die Ansicht v. MANGOLDTS (Städtische Bodenfrage) erweist sich als vollkommen richtig, dass der Spekulation in unbebautem Lande die Zinslasten weit mehr als die Zuwachssteuer entgegenarbeiten. Es ist aber inkonsequent, diese Zinsen nur bei unbebautem Lande vom „Wertzuwachs“ abzurechnen. Liegt die Sache nicht genau so bei bebauten Grundstücken, deren Erwerbspreis den Ertragswert deshalb bedeutend übersteigt, weil von An- und Umbauten, von Abbruch und Neubau eine Wertsteigerung erwartet wird? Man wird allgemein Zinsen von dem Teile des Erwerbspreises in Abzug bringen, der den momentanen Ertragswert übersteigt, und zwar so lange, als durch Um- und Neubauten oder anderweite Verwendung des Grundstücks der Ausgleich nicht erfolgt ist.

Bei der Berechnung der Stärke des Wertzuwachses stösst man auf Schwierigkeiten, die in den bisherigen Steuerordnungen nicht berührt sind, obwohl die Steuer regelmässig nach der Stärke der Wertvermehrung abgestuft ist. Ein Bauplatz wird gekauft für 10 000 Mk., es wird ein Haus zu 20 000 Mk. daraufgestellt, das Grundstück wird für 40 000 Mk. verkauft. Der Wertzuwachs beträgt 10 000 Mk.; bezieht man ihn auf den Erwerbspreis, so ergibt das eine Zunahme von 100 %. Billig ist es aber, den Wert von Um- und Neubauten dem Erwerbspreise erst zuzurechnen, dann ist die Zunahme nur $33\frac{1}{3}\%$; denn es liegt auf der Hand, dass ein Wertobjekt von 10 000 Mk. nicht so leicht um 10 000 Mk. steigen kann wie ein Wertobjekt von 30 000 Mk.

Endlich wird die Ursachenerforschung der Wertveränderungen