

2 Thlr. — Mgr. — Reinertrag (6 Steuereinheiten) bewerthet, jedoch von diesen Reinertrag sofort wieder

33 = 10 = — Aufbewahrungskosten (200 Mägen Roggen pro Scheffel 2 Thlr. 20 Mgr. —) abgezogen, so daß dem Inhaber der Scheune

31 Thlr. — Mgr. — Reinertrag zu Gute gehen

Er gibt also von seiner Scheune, ungeachtet sie nach der Grundfläche abgeschätzt worden, factisch nicht nur keine Steuer, sondern es werden ihm sogar 93 Steuereinheiten von seinen übrigen Gutserträgen noch abgeschrieben. Die Besteuerung nach der Grundfläche ist demnach rein illusorisch, ja läßt mit Hinblick auf die Abschreibung von Aufbewahrungskosten ohne Weiteres die Behauptung zu, daß der Scheuneninhaber, bloß weil er eine Scheune besitzt, darauf noch herausbezahlt bekommt, indem es einer Herausbezahlung wenigstens der Wirkung nach ganz gleich ist, wenn Jemand von andern Erträgen der Regel nach geben soll, und davon mit Rücksicht auf einen andern Gegenstand dennoch Etwas nicht abentrichtet.

Ein weiteres Bedenken liegt darin, daß nach der Geschäftsanweisung (§ 38) von den Erträgen eines Landguts $\frac{2}{3}$ Mägen Roggen pro Acker als Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden, während bei den städtischen Besitzungen ein solcher Abzug nicht nachgelassen ist. Berücksichtigt man, daß größere städtische Wohngebäude einer Beaufsichtigung, einer täglich oder wöchentlich wiederkehrenden gewissen geschäftlichen Besorgnis ebenso wenig entbehren können, ferner, daß zu deren Leistung den betreffenden Personen — Hausmännern — unentgeltlich Quartier und andere Emolumente gewährt werden müssen, welche die Reinerträge vom Hause schmälern, so muß man darin, daß dergleichen Aufwände dem platten Lande als Produktionskosten abgeschrieben, den Städten aber als steuerbare Reinerträge zu geschrieben werden, allerdings eine Prägravation der Letztern erblicken.

Ob bei einem noch tiefern Eingehen in die Geschäftsanweisung, bei noch sorgfältigerer Gegeneinanderhaltung der einzelnen Grundsätze sich noch Momente finden dürften, welche ebenso benachtheiligend für die Städte geworden sind, als die bereits angedeuteten, kann dahingestellt bleiben, da es hier genügt, im Allgemeinen gezeigt zu haben, daß die Stimmen, welche eine Ungleichheit in der Werthung des ländlichen und städtischen Grundbesitzes erkennen wollen, in der That nicht ohne allen Grund sich erhoben haben. Zwar wendet das allerhöchste Decret, mit Beziehung auf die angesammelten 1600 Verkaufsfälle und mit Beziehung auf die dabei verglichenen Kaufswerthe und Steuercapitalprocentssätze, dagegen ein, daß hiernach der städtische Grundbesitz sogar mit $\frac{1}{2}$ Procent niedriger bei der Besteuerung angezogen worden, als das platte Land. Und allerdings muß zugegeben werden, daß unter allen Mitteln, um zu erörtern, ob der eine oder der andere Theil verhältnißmäßig und gleich getroffen sei, keines geeigneter und sicherer erscheint, als eben die Vergleichung nach den Kaufspreisen. Denn der Werth einer Sache wird im Allgemeinen immer nur darnach bemessen, ob deren angebotener Preis mit der daraus zu ziehenden Nutzung im zinsüblichen Verhältnisse steht. Man kauft nicht, um sein Capital schlecht und unter dem üblichen Zinsfuße anzulegen, man verkauft aber auch nicht, wenn man weniger an Capital empfängt, als der Gegenstand, verglichen mit seinen Erträgen,

sich zinsbar macht. Es wird immer Kaufsliebhaber geben, die so viel zahlen, als die gewöhnliche, durchschnittliche Nutzung an Capital repräsentirt. Man müßte denn dem kaufenden und verkaufenden Publicum so wenig Raffinement und so viel geistige Beschränktheit zutrauen, daß sich dasselbe weder Capital noch Zinsen berechnen könne, man müßte ihm zutrauen, daß ihm das Fordern und das Geben zu einer höchst gleichgültigen Handlung geworden sei, deren Beweis jedoch für das neunzehnte Jahrhundert vergeblich versucht werden möchte.

Dennoch aber hat das Zugeständniß, daß die Kaufswerthe die sichersten Vergleichungsmesser seien, auch seine Grenzlinie. Denn gibt es fast nirgends eine allgemeine Regel ohne Ausnahmen, so pflegt es auch bei Kauf und Verkauf von Grundstücken vorzukommen, daß Verwandtschaft, Affection, Irrthum, Ueberdruß, Unglücks- und andere Fälle einen der Wirklichkeit nicht entsprechenden Maßstab abgeben. Kann dies die Hypothekenbehörde in der Regel nicht wissen und nicht beurtheilen, da sie von dem Grundstücke sowohl, wie von dem Betriebe der Handelnden fern steht, so vermag man um so weniger der Centralcommission, welche die Sichtung und Zusammenstellung der Kaufspreise unternommen, eine Wissenschaft der persönlichen und örtlichen Verhältnisse beizumessen, die doch unbedingt erforderlich gewesen sein würde, wenn jene Zusammenstellung einen Werth für die vorliegende Frage haben sollte. Ueberhaupt ist die zur Vergleichung gewählte Zahl von 800 Fällen gegen andere 800 Fälle in dem Verhältniß zu dem Ganzen eine so geringe, daß daraus ein sicheres Resultat nicht gewonnen werden konnte. Unser Vaterland zählt gegenwärtig 215,369 einzelne Grundbesitzer (nicht Parzellen) und es sind demnach muthmaßlich auch 215,369 Verkaufsfälle vorhanden gewesen. Werden davon nur 1,600 Fälle ausgewählt, so hat man noch nicht einmal den 134 sten Theil, also von 100 Fällen nicht einmal einen Fall zur Grundlage genommen. Kann man nun bei einer so kärglichen Zahl nicht ermessen, wie viele Fälle außergewöhnlicher, zur Vergleichung nicht geeigneter Art darunter begriffen sein mögen, so kann darauf auch ein sicheres Urtheil durchaus nicht gebaut werden. Daß darunter aber Verkaufsfälle, welche den üblichen Lauf der Dinge nicht genommen haben können, enthalten sind, geht aus einer schon oberflächlichen Prüfung der Zusammenstellungen unter A und B hervor, indem nach ersterer und letzterer in einzelnen Fällen auf je 100 Thlr. — Grundstückscapitalwerth eine Steuer gelegt ist, welche von 0,14 anhebt, und durch alle Größen hindurch bis zu 23,28 ansteigt. Solchen außerordentlichen Mißverhältnissen müssen natürlich auch außerordentliche Umstände bei Kauf und Verkauf untergelegen haben.

Will man zu einem sicheren Ergebnisse durch Vergleichung der Kaufswerthe gelangen, so scheint bloß ein Mittel dazu geeignet, das nämlich, daß man große Massen von Verkaufsfällen, nicht unter 20—30,000, mit einander vergleicht, und zwar ohne alle Auswahl, wie sie kommen. Denn sind die Fälle, wo Kaufscapital und Nutzungsertrag nicht in richtigem Verhältnisse zu einander stehen, nicht allemal zu erkennen, wird durch das Sichten und Scheiden derselben oft gerade das Richtige als das angeblich Falsche ausgeschieden, so wird es bloß dadurch möglich, den Einfluß des Ungewöhnlichen zu paralyisiren, daß große Massen zusammengestellt werden, da unter ihnen unregelmäßige Fälle durch andere Unregelmäßigkeiten sich gegenseitig wieder heben und ausgleichen, und selbst, wenn dies nicht gewiß wäre, solche unter der Masse der geregelten Fälle wieder verschwinden.

Nach allem dem können daher die Acten über die vorlie-