

## Lakásinség, telekspekuláció és adórendszer

Írta: dr. Pikler J. Gyula,

a fővárosi statisztikai hivatal aligazgatója

Az építkezési tevékenység egészséges folytonosságának, a lakások, boltok, irodák, műhelyek, raktárak stb. folytatódó termelésének két állandó akadály van, amely a termelési lehetőségek növekedésével együtt növekszik; az egyik a hozadéki adórendszer, amely adómentességi prémiumot nyújt a telek elégtelen kihasználásának és paragon hevertetésének, a másik a teleknek az építési lehetőségek megkönnyebülésével együtt növekedő piaci ára, amely ellensúlyozza a termelési lehetőségek növekedése által lehető nagyobb rentabilitást. A hozadéki adórendszer elve szerint a telektulajdonos annál erősebben vonatik be a közterhek viselésébe, minél nagyobb mértékben állította be telkét a közszükségletek termelésébe és annál jobban mentesítetik a közterhek viselésétől, mennél kevésbé használta fel telkét a közszükségletek előállítására (építésre, intenzív kertészetre stb.) Viszont a telek piaci ára annál magasabbá válik, mennél nagyobb építési (vagy egyéb kihasználási) lehetőséget nyújtott a köz, akár a közlekedés fejlesztése, akár adómentesség, akár a termeléshez szükséges eszközök és anyagok olcsóbbítása, akár olcsóbb jelzáloghitel, akár a népesség szaporodása, akár a népesség kulturájának emelése, akár a közszolgáltatások fejlesztése, akár a kormányzat tisztasága és cél tudatossága stb., stb. által. Telekértékadó, vagyis a telek piaci árának a kihasználásra való minden tekintet nélküli megadóztatása hiányában mindezen gazdasági, szociális és kulturális tényezők ellenszolgáltatás nélküli ajándékká válnak a természete szerint nélkülözhetetlen, pótolhatatlan és importálhatatlan telek birtokosa számára. Ez lehet a birtokosok számára nagyon előnyös, de a közre nézve mindenesetre öngyilkos rendszer.

A több mint két évtized óta gyakorlatban levő új német községi adórendszer jól és egy csapással gondoskodott mindkét említett akadály elhárításáról azáltal, hogy a felmerült községi deficiteket nem a hozadéki adó emelésével, hanem egy kihasználásra való tekintet nélküli értékadóval fedezte (Boroszló, Dortmund stb.) vagy hogy minden deficit nélkül is konvertálta a hozadéki adót teljes összegében értékadóra (Berlin, Aachen stb.) Ezzel elérte az adóterheknek nemcsak cél szerű, a termelést most már nem gátló, hanem serkentő, de egyúttal méltányos megosztását is. Míg ugyanis a felépítmény az egyéni munka és vállalkozás eredménye, amelynek szabadsága a többtermelés érdekében lehetőleg előmozdítandó, addig a telekérték fiztán és kizárólag a köz munkáját tükrözteti vissza és annak igénybevételével a köz azt veszi igénybe, amit kizárólag a köz termelt és aminek igénybevétele a termelést csak tovább fokozza és míg a hozadéki adónak és a hozadéki adó emelésének nem lehet más gazdasági következménye, mint a vállalkozás és termelés megfelelő nehezítése, addig a mindenkori piaci telekárnak a kihasználástól független megadóztatása nem eredményezhet mást, mint a termelés megfelelő fokozását és a telekspekuláció akadályozását, vagyis annak megfelelő előmozdítását, hogy a telek eredeti rendeltetésének: a megfelelő termelésnek adassék vissza. A telekár megadóztatása és a telekspekulációnak ezáltal beálló akadályo-

zása a termelést semmivel sem akadályozza. A telekár nem ad a termeléshez semmit. Ha Budapest magánkézen levő telkeinek piaci ára az utóbbi 60 évben 50 millióról 2000 millióra szállt fel, ez a termelésnek ugyanannyival megnövekedett akadályát jelenti egyesek javára, akik ennyivel fölzöthették le — a törvények által védett módon és anélkül, hogy egyénileg egy hajszálnyit jogos vád érhetné őket — a polgárság fejlődését és munkáját. De a bevált német rendszerrel szemben gazdasági öngyilkosság és a lakásinség problémájának valóságos kigunyolása volna a régi rendszer további fenntartása, sőt továbbfejlesztése. Budapest beépített, de elégtelenül kihasznált telkeinek jelenlegi piaci ára (az egészen üres telkeket nem is számítva) a legóvatosabb számítással egymilliárd koronára tehető; ennyi (vagyis évi 50 millió korona kamatterh) a gátja jelenleg Budapesten a telekhez való hozzáférhetőségnek, ami pedig előfeltétele minden vállalkozásnak. És ha a vállalkozás le is bírná küzdeni ezt az akadályozó mammutösszeget, amelynek emellett legalább is a fele irreális, spekulatív, anticipált érték, akkor az akadályon túl ott találna felemelt ujjal a hozadéki adó fenyegető rémét, kilátással annak még további növekedésére.

Mindezek folytán rendkívüli jelentőségű a Magyar Mérnök- és Építészegyletnek e napokban hozott határozata és memorandumja, amelyben a türelmetlen építkezési pangás és a lakásinség biztosan várható irtozatos fokozódásának ellenszereül és minden gyógyítás nélkülözhetetlen előfeltételül azt kívánja, hogy a községi deficitek fedezése telekértékadó által történjék és hogy megkezdessék a hozadéki adónak telekértékadóra való fokozatos és óvatos konvertálása, hogy ezáltal az épületek modernizálása, az elavult épületek lebontása és új épületek keletkezése egyrészt lehetőleg szabaddá tétessék, másrészt lehetőleg serkentessék. És ugyanezért az egész ország legfeszültebb érdeklődésére tarthat számot az, ami most

Aradon történik. A felmerült deficit fedezésére Aradon a pótdadót fel kellett volna emelni 78 százalékról 110 százalékra és ennyivel megnövelni az akadályát minden egészséges és közhasznú termelésnek. A megejtett előmunkálatok és számítások azonban azt eredményezték, hogy egy felszázalékos évi telekértékadó, amely csak előnyére szolgálhat a termelésnek, nemcsak fedezi a deficitet, hanem lehetővé teszi azt is, hogy az eddigi nyomasztó 78 százalékos pótdadó leszállítsassék 70 százalékra és hogy a termelés ennyivel megkönnyítessék és hogy így az adóztatás a városnak nem elfonnyasztására, hanem további felvirágoztatására szolgáljon.

Arad városa tisztában van avval is, hogy a telekértékadó minden tekintetben homlok egyenest ellenkezője a megkerülését jelentő ingatlanértékemelkedési adónak, amelynek sem szociális, sem fiskális célja nincsen. Avval is tisztában van Arad városa, hogy az értékadónak csak az üres és elégtelenül kihasznált telkekre való korlátozása szintén nem egyéb megkerülési műveletnél, hiján van a kihasználásra való minden tekintet nélkül kivett általános telekértékadó gazdasági, fiskális és morális megokolásának, hatásának és céljának; korrupcióra vezet, mert az elégséges kihasználást nem lehet tételezen definiálni és elejti a hozamnak kilenczederészét és evvel elejti a szociális, gazdasági és fiskális hatásnak is kilenczederészét, mint ahogy ezt mutatja a német „Bauplatzsteuer“ gyors elhagyásának a története is. Az eredmény idővel nem lehet egyéb, mint egy új és haszontalan adóapparátus. Természetes, hogy a két meglévő szurrogátumszerű adó kombinálása sem egyéb megkerülési műveletnél, amely felidéri emellett a telekjaradék kérdésének teljes elvi megvitatását és evvel az ellentállást is egész teljességében, de ennek az ellentállásnak egyúttal leküzdhetlen erőt is kölcsönöz maguknak a javaslatoknak félszége és kézen-

## Gorkij —

### a szépművészetek minisztere

Stockholm, március 22. (A Világ tudósítójának távirata.) Az új orosz kormány tervbe vette, hogy a szépművészeteknek külön miniszteriumot létesít. A miniszteri tárcát, hír szerint, Gorkij Maximnak ajánlják fel.

Guttman Henrik.

Pétervár utcáin még füstölög a népharag s az utcáseprők szemetet, hullát és üszköt egyívé kaparnak. A véres napokra mégis ráborul a fény; az új rezsim nemcsak rendet igyekszik csinálni, hanem kultúrát is. Nem tudjuk, mi része van ebben a munkásságnak, de biztos, hogy az iránta való respektus készíthette Miljukovékat arra, hogy — ha igaz a hír — Gorkij Maximot hívják meg az ujonnan létesítendő szépművészeti miniszterium élére.

Az olaszországi remete hazakerült és diktátora lesz az orosz művészeteknek, amelyek hivatalos nagyságai egykor kiátkozták az országból. Az üzenet, amelyet a minap a svájci orosz számiizottéknak küldött, hogy jöjjenek haza, illetékes meghívássá formálódik: úgy látszik, Oroszország minden oroszának otthona lesz, aki az orosz nép szellemi felszabadulásának szolgája volt. Gorkij — miniszter; a feketeinges proletár — kegyelmes ur. Ha legalább közigazgatási bíró lett volna, hogy jogcímet formálhatna a kultúra vezé-

ségére, mint például a magyar nagyjánosok.

Nem volt se bíró, se jogász, se képviselő, se egyetemi tanár, sőt még gróf sem: egyszerű író volt, szegény és beteg, aki a szegényeknek és betegeknek égi világosság helyett a föld durva és mégis nagyszerű igazságait adta. Bátor, ironikus és tisztító szellem, egy nép mély és fájdalmas költészetének ostora: az orosz paraszt és az orosz munkás testesül meg benne, a tendencia és elfogultság nélkül való művészet, amely nem tizczereké, hanem millióké s ez az egyetlen tendenciája és elfogultsága.

Szép és szellemes tanulmányában, amelyet a Világ nemrégiben közölt s amelyben egy amerikai királyi való találkozását írta meg, azt mondja Gorkij, hogy nem tudta soha elképzelni, hogy milyen lehet egy milliárdosnak a feje, sőt feleslegesnek is tartotta, hogy legyen, mert az arany kisajtolása nem a fej dolga, hanem az izmoké. Gorkij most egyik feje lett a nagy orosz testnek, amelyből rengeteg aranyat préseltek ki eddigi zsarnok urai. A fáradt test fellélegzik: az izmok véres és vad erőfeszítései után az agyvelő, a tudás, a művészet renaissancea következett el. Az orosz proletárság reprezentatív költője eljutott a maga helyére s nem kételkedünk abban, hogy a munkásság joga, kenyeré és szabadsága épp úgy beteljesül, mint irodalmának és művészetének rehabilitálása. A nagyjánosok országában szomorú szégyenkezéssel olvassuk a táviratot, amely egy évszázaddal fiatalítja meg Oroszország véréit.

fekvő elvi hibái által. Az a lépés, amelyet Arad tenni készül, férfias és céltudatos közjóléti lépés. Nem is ugrás a sötétbe, hanem követése ezernyi esetekben bevált külföldi példáknak, ahol különben maguk a kormányok voltak azok, akik a városokat minden rendelkezésre álló eszközzel szoritották és szorítják ma is ebbe az irányba és pedig nemcsak a városok jólétének, hanem az ország pénzügyeinek érdekében is, mert az ország pénzügyeinek is érdekében fekszik a városok felvirágzása és adózóképességük növelése. Ennek pedig előfeltétele a rendelkezésre álló teleknek *folytonos* rendes, a piaci értékkel arányos kihasználása és ennek viszont egyeilen lehető reális biztosítása abban fekszik, ha a telek nem kihasználása szerint adózzék, hanem mindenkor piaci árához mértén. Ezt látta tisztán Bellmann Hollweg is, midőn egy parlamenti beszédében azt mondta az értékadóról, hogy ez „kell, hogy legyen minden jövő fejlődésnek a természetes célja.“

Több magyar város dolgozik most azon, hogy megállapítsa a benne magánkézben lévő telkek piaci értékét és ezen alapon azt, hogyan és kikre oszlanék meg a pótdóemelés és hogyan és kikre a telekértékeknek a kihasználástól független megadóztatása. Arad városa az első, amely e döntőfontosságú megállapítással elkészült és az ország feszült érdeklődésére tarthat számot az, vajjon ez a város le is fogja-e vonni az adatokból a kényszerítő konzekvenciákat, vajjon deficitjét termelésgátló vagy termelésserkentő adókkal fogja-e szánálni, és vajjon hátrafelé fog-e lépni egyet, vagy az ország összes városainak utat törve és utat mutatva, előre.