

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Folketingets Skatteudvalg

Tina.Gronlund@ft.dk

Jeg beder om foretræde for Folketingets Skatteudvalg

Bilag: To avisartikler



den 26. april 2016

De nuværende off. vurderinger og dermed ejendomsbeskatningsgrundlaget er så vilkårligt, at der er behov for at handle hurtigt for at skabe et nemt og gennemsigtigt beskatningsgrundlag. Der er muligt allerede i morgen med udgangspunkt i de data der er offentligt tilgængelige fra www.realkreditrådet.dk.

Jeg vedlægger to avisartikler, der afslører, at embedsmændene i stedet har en ambition om at bruge kr. 874 mio. på at udvikle et nyt beskatningsgrundlag, med urealistiske ambitioner om at skabe en millimeterretfærdighed. Embedsmændenes model kommer til at tage minimum 5 år før det nye beskatningsgrundlag kan træde i kraft og med mere en 14 forskellige faktorer, der alle skal tildeles hver deres vægtning helt igennem inoperativt og med garanti uforståeligt.

Jeg anmoder derfor om en begrænset del af jeres tid (15 min, 30 min eller 45 min.) og opmærksomhed på at lade mig forklare Skatteudvalget, problemets kerne samt vejen til en nem, billig, hurtig og næsten retfærdig løsning.

Med venlig hilsen

Lars Wismann, cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Projektchef og direktør i Wismann Property Consult A/S

Glem alt om retfærdige ejendomsskatter!

Ejendomsskatterne er så vilkårlige, at beboerne i to naboejendomme betaler op til 350% forskellig ejendomsskat. Vore analyser fra mere end 1.000 ejendomme over hele København afslører, at den ejendomsskat, der betales i Hovedstaden, kan variere fra kr. 4/boligkvadratmeter til kr. 185/boligkvadratmeter.

Problemet skyldes fuldkomne vilkårlige offentlige ejendomsvurderinger. Det gælder derfor for samtlige borgere her i landet, at de enten betaler for lidt eller for meget i ejendomsskat. De eneste, der ikke udsættes for denne åbenlyse uretfærdighed, er de hjemløse. Alle andre, hvad enten de bor til leje, er andelshavere eller bor i ejerbolig, betaler ejendomsskat. For boliger betales der ejendomsskat i form af grundskyld, der beregnes på grundlag af den off. vurdering af grunden. Grundskyldspromillen besluttet af Byrådet. I Gentofte kommune f.eks. betales 16 promille, i København 34 promille af den offentlige grundværdi.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Som en del af skattestoppet fra 2001, har mange ejendomme et midlertidigt lavere beregningsgrundlag end den off. vurdering – benævnt grundskyldsskatteløftet. Dette reguleres årligt, indtil det engang vil nå den offentlige vurdering. Mange ejendomme har et grundskyldsskatteløft på mellem 60%-80% af den offentlige grundværdi. Grundskyldsskatteløftet har haft den konsekvens, at i boligområder, hvor ejendomspriserne er steget kraftigt siden 2001, har man en stor rabat grundet grundskyldsskatteløftet og ingen rabat, der hvor ejendomspriserne ikke er steget. Som en del af finanslov 2016 springes den årlige regulering over i 2016.

De offentlige vurderinger:

Det er derfor afgørende for ejendomskatten, hvordan SKAT har ansat den offentlige vurdering på grunden, eller hvad grundskyldsskatteløftet er. Det kan derfor forekomme meget uforståeligt, at ejendomme på indre Vesterbro ikke har samme offentlige vurdering/m² grund. Der kan være mange 100% forskel i den offentligt grundværdi/m² samt i ejendomsskatten på to naboejendomme. Det, der giver værdi for grundejeren, er jo ikke grunden eller grundens størrelse, men derimod det hus, der ligger ovenpå grunden. Det er derfor ulogisk, at det er grunden man beskatter ud fra fremfor værdien af ejendommen. Den laveste off. grundværdi i vores analyse tilhører en A/B forening i Tårnby med kr. 120/m² og den højeste i Tordenskjoldsgade med kr. 15.320/m².

De skæve beskatningsgrundlag:

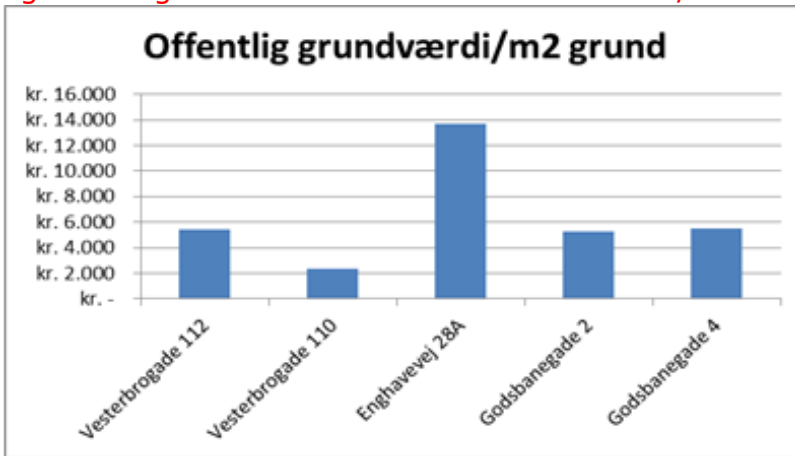
Vesterbro blev bebygget fra 1855-1914, og næsten alle ejendomme er opført som karrébebyggelser. I årene 1970-2000 blev næsten alle grundene gårdsanerede, hvilket betød, at man rev baghuse, værksteder og industribygninger ned. Man fjernede alle de hegn, der havde opdelt gårdrummene. I stedet er der i dag etableret fælles gårdrum, som alle beboerne er forpligtede til at betale for vedligeholdelsen og tilsyn af. Nogle matrikler har store grundstykker og små ejendomme, mens andre har små grundstykker med store ejendomme. De gamle matrikelskel er viskede bort i gårdrummene. Det medfører så – åbenlyst urimeligt – at dem, der bor på en stor grund med et lille hus betaler langt højere skat pr. boligkvadratmeter end naboen, der har en lille grund med mange boligkvadratmeter. Vidste beboerne dette, ville der blive bygget barrikader i gaderne. Men danskerne har tillid til skat og regner med, at skat rammer alle, lige og retfærdigt. Intet kunne være mere forkert.

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

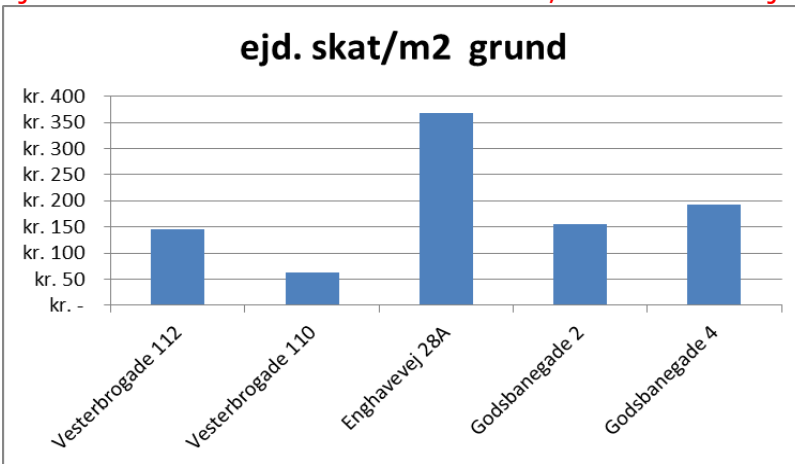
Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

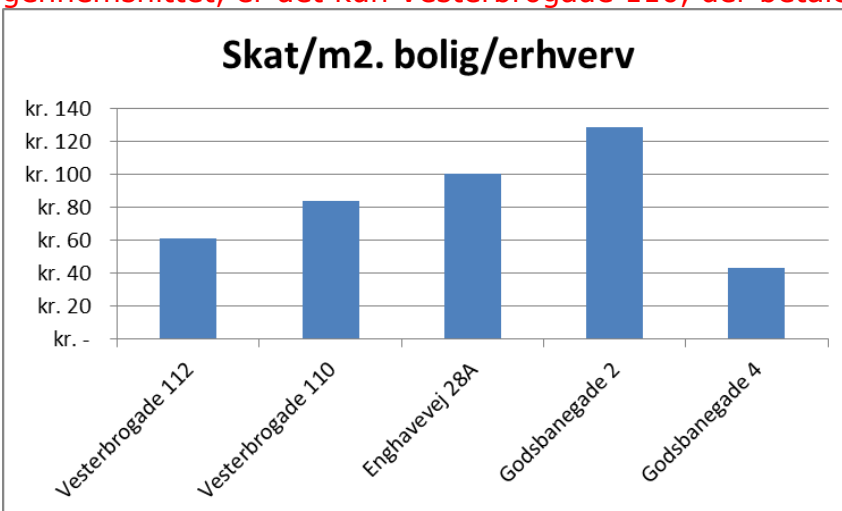
På Vesterbro ligger disse ejendomme få hundrede meter fra hinanden i samme bydel, og de off. grundværdier varierer fra kr. 2.340/m² til kr. 13.686/m².



Det udløser vidt forskellige ejendomsskatter pr. kvadratmeter grund. Denne ejendomsskat skal så betales af dem, der bor i de ejendomme, der ligger på grunden.



De to naboer i Godsbanegade 2 og 4 betaler en ejendmskat på hhv. kr. 43/m² bolig og kr. 128/m² bolig. Skulle alle betale det samme ca. kr. 80/m² bolig svarende til gennemsnittet, er det kun Vesterbrogade 110, der betaler den rigtige ejendomsskat.



**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Efter mange års fornægtelse nedsatte Folketinget et udvalg i september 2013 kaldet **Peter Engberg Jensen** udvalget. Dette udvalg afgav betænkning året efter. Herefter gik andre eksperter i gang med at sikre retfærdige vurderinger og ejendomsbeskatning. Arbejdet trækker ud, og i februar 2016 besluttede regeringen, at de seneste off. vurderinger fra 01-10-2011 skal fastholdes frem til hhv. 01-10-2018 for ejerboliger og 01-10-2019 for erhvervsjendomme, herunder A/B foreninger. Disse vurderinger meddeles omkring 1. marts i det efterfølgende år.

De nye vurderinger, der skal gælde pr. 01-10-2019, vil danne grundlag for udskrivning af ejendomsskatter i skatteåret 2021. For ejerboliger kommer der nye skatter fra år 2020. Da skattestoppet stadig gælder, vil alle dem, der skal sættes op, være sikret, at den årlige stigning ikke kan overstige en årlig regulering på 4-7% p.a. Alle dem, der skal sættes ned, er sikret en erstatning for alle de år, hvor de har betalt for meget. Da der samlet er afsat maksimalt kr. 1 mia. i 2013 til erstatninger, vil det række som en skrædder i helvede. Den regering, der kommer til at stå med ansvaret, når de nye off. vurderinger udmeldes, vil enten finde en lappeløsning eller blive uvenner med alle i kongeriget. Derfor behandles dette vigtige emne i et langsomt arbejdende regeringsudvalg bag nedrullede gardiner. Der er således 25, der har anmodet om foretræde i Skatteministeriet, der har kvitteret med 22 afslag på at få foretræde.

Hvad bør der gøres:

Da ejendomsskatterne indbringer ca. kr. 46 mia. pr. år, er det ikke en løsning at afskaffe dem. Problemet har grundet årtiers laden stå til vokset sig til et omfang, der er utåleligt. Beskatning af en ejendom ud fra den offentlige vurdering på et grundstykke er en død sild. Men ejendomsstatistikkerne fra realkreditrådet kunne være en løsning. Her kan man læse, til hvilke priser pr. kvadratmeter man har handlet ejendomme i alle landets postnumre. I fjerde kvartal 2015 var de realiserede handelspriser på ejerlejligheder på Vesterbro således kr. 37.610/m². Har man en ejerlejlighed på 100 m², så kunne den off. vurdering sættes til kr. 3.761.000. Beskatningen kunne så sættes til 0,25% af den offentlige vurdering eller kr. 9.402 p.a. svarende til kr. 94/m². Stiger markedspriserne på ejendomme, så stiger ejendomsskatterne og modsat, hvis de falder. Man ville også slippe for at skulle bruge yderligere 3-4 år på at opfinde et indviklet system, der med stor sandsynlighed vil blive lige så forkeret som det nuværende. Alle dem, der skal sættes op eller ned, kunne så i en overgangsordning blive det med en regulering på maks. 10% p.a. af, hvad de betaler i dag. Ad åre ville alle så komme til at betale en mere retfærdig ejendomsskat. Hertil kommer, at den blev nem at forklare samt nem at forstå. Desværre er der ikke meget der tyder på, at Folketinget og deres embedsmænd er interesserede i en nem og ligetil løsning. Der er alt for mange interesser, politiske hensyn og følelser blandet ind i sikringen af retfærdige off. ejendomsvurderinger og ejendomsskatter. Vi kan derfor forvente en ny model med samme eller flere fejl end den nuværende og endeløse søgsmål rettet imod enhver forandring. Man kan da også som naiv idealist håbe, at der er kloge hoveder, der læser denne kronik og sender mig en invitation til rette sted i Skatteministeriet.

**Med venlig hilsen Lars Wismann, cand. merc., ejendomsmægler & valuar,
projektchef & direktør**

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**