

Sagen

- kort resume

Absurd, uigennemsigtig, ulovlig og uretfærdig.

Vi forelskede os i tanken om at bygge et rækkehus

...det skulle vi aldrig have gjort



**Salgsopstillingen er intet værd,
når det gælder nybyggeri i DK.
Skat lokker boligkøbere af
projektsalg i en skattefælde.**

Adresse Aarhusgade 133, (Tværgade 5), 2150 Nordhavn		Sag nr. 2013-0605		Dato 02-08-2014	
Kontantpris 6.795.000	Udbetaling 340.000	Brutto/md. 36.741	Netto/md. 32.045	v/ 29,60% .	
Ejendomsoplysninger			Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning		
Kommune.....: Københavns Kommune			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.		
Matr.nr.....: 2U Frihavnskvarteret, København			Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.		
Mål benyttes til.....: Helårsbeboelse ifølge.....: Lokalplan			Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.		
Ejendomstype.....: Rækkehus Zonestatus.....: Byzone					
Offentlig vurdering pr.....: 01-10-2014	Bygningens arealer ifølge.....: Landinspektør				
Offentlig ejendomsværdi.....: 6.795.000	af dato.....: 25-02-2014				
heraf grundværdi.....: 621.152	Hovedbygning bebyg. areal ..: 73				
Evt. ejerboligværdi.....: 0	Heraf garage/carport/udhus: 0/0/0				
Grundlag ejd.værdiskat.....: 2.206.915	Kælderareal ..: 0				
Grundskatteloftværdi.....: 621.152	Udnyttet tagetage.....: 79				
	Boligareal i alt ..: 152				
Grundareal ifølge.....: Landinspektør	Andre bygninger ..: 20				
Grundareal udgør.....: 131	Heraf garage/carport/udhus: 0/0/20				
Heraf vej.....: 0	Opført/ombygget år.....: 2015				
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger			Ejendomsmæglerens oplysning til parterne		
28.12.1953: Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:		
12.12.2013: Vedtægter for Grundejerforeningen Aarhusgadekvarteret			Realkreditinstitut Ja Hvilke: RD, Nykredit		
			Pengeinstitut Ja Hvilke: Danske Bank, BankNordik		
			Forsikringselskab Ja Hvilke: Gjensidige, Willis		
			Andre Nej Hvilke:		
Forsikringsforhold			Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:		
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgifter, er baseret på foreliggende tilbud			Finansiering Ja Hvis ja, hvorfra: RD, Nykredit, BankNordik		
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:			Forsikringer Ja Hvis ja, hvorfra: Gjensidige, Willis		
svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja			Annoncering Ja Hvis ja, hvorfra: Berlingske, Børsen, Det Grønne Område		
Forbehold:			Andre ydelser Nej Hvis ja, hvorfra:		
Anvendelsesudgifter			Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse.		
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra:			Øvrige forhold		
Det seneste års forbrug og udgiften hertil			Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger (Energimærkeloven), og sælger betaler og udfører energimærkning, som leveres snarest efter byggeriets færdiggørelse.		

Vi købte i august 2014. Flyttede ind januar 2016.

**I foråret 2017 kom så
vurderingen fra SKAT...**

- [-] Kielgade 9
 - [-] BBR-oplysninger
 - Hjælp til BBR
 - BBR-meddelelse
 - [+] BBR-Grund - Kielgade 9
 - [+] Jordstykke
 - [+] Planer
 - [+] Økonomi
 - [-] **Gældende vurdering - 2017**
 - Fradrag og fritagelser
 - Grundværdi
 - Ejendomsskat - 2018
 - [+] Tidligere vurderinger og salgspriser
 - [+] Tilstandsrapporter
 - [+] Kort
- [+] Hilmar Baunsgaards Boulevard 10
- [+] Hilmar Baunsgaards Boulevard 2
- [+] Høyensgade 9
- [+] Eckersbergsgade 7

Gældende vurdering

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi	?	5.850.000,00
Grundværdi	?	2.496.300,00
Ejerboligværdi	?	0,00
Anvendt skattegrundlag	?	2.476.300,00
Stuehus grundværdi	?	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	?	Beboelsesejendom
Vurderet grundareal	?	131
Antal lejligheder	?	1
PP4 eller PP4A vurdering	?	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	?	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	?	14
Vurderingskreds navn	?	KØBENHAVN, ØSTERBROS
Vurderingsændring	?	Skatteident

Seneste omberegning af ejendomsværdi

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	?	2.520.000,00
Ejendomsværdi - 2002 niveau	?	2.800.000,00

Seneste omberegning af ejerboligværdi

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Løbenummer	?	
Ejerboligværdi - 2001 niveau +5%	?	
Ejerboligværdi - 2002 niveau	?	

30 naboer er i chok.

**1,9 mio. kr. mere end hvad
salgsopstillingen satte os i udsigt.
Det er 63.755 kr ekstra i skat om
året – efter SKAT vel at mærke.**

Bondefanget:

**Havde vi kendt det tal fra starten,
havde banken ikke givet grønt lys.**

**Vores samlede ejendomsskat er
i alt på næsten 120.000 kr årligt.**

- + 342.000 kr. I Metroservitut (Det får resten af KBH helt gratis)**
- + 14.500 kr. årligt til parkering (det koster 600 kr om året i resten af KBH)**

Historien gentager sig...



Showroom i Pakhus
54 på Klubiensvej 1,
2150 Nordhavn

Ejerlejlighed, 158 m²

Sundkaj 71 st. tv, Ejl.nr. 21
2150 Nordhavn

Sundmolehusene: Velfortjent livsnydelse i den grønne metropol



Showroom i Pakhus 54 på Klubiensvej 1, 2150 Nordhavn

Projektbeskrivelse:

Der findes et sted, som ligger ud til Øresund, selvom det er en del af Østerbro. Det er et sted, hvor grønt og blåt mødes i en rolig og harmonisk helhed. Lige der - midt mellem himmel og hav - ligger Sundmolehusene som tre organiske bygningskroppe i skiftende højder med et varieret facadeudtryk. De mange altaner, taghaver og udearealer kombineret med den omkringliggende beplantning skaber en oplevelse af at være midt i naturen, selvom man er en del af byen med dens mange tilbud om

Økonomi

Kontantpris	7.795.000 kr.
Ejerudgift pr. md.	6.731 kr.
Kvm. pris [?]	49.335 kr.
Udbetaling	390.000 kr.
Brutto/Netto [?] ekskl. ejerudgift	34.334 / 29.357 kr.

Låneberegner

Prisudvikling	0%
---------------	-----------

Giv et uforpligtende prisforslag - [mere info](#)

Fakta

Byggeår	2017
Boligareal	158 m²
Etage	0
Antal rum	5
Elevator	Ja
Gårdmiljø	Ja
Altan	Ja
Sagsnr.	148N00083
Ejendomsværdi i kr.	7.795.000
Heraf grundværdi i kr.	789.385
Vurderingsår	2017



NYT RÆKKEHUS MED EKSTRA MATERIALEVALG

Se flere billeder

Adresse: Sundkaj 61, 2150 Nordhavn
Kontantpris: 8.445.000

Sagsnr.: 602140
Ejerudgift/md.: 6.551

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3 p Frihavns kvarteret, København
BFE-nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Privatvej; vejvedligeholdelse
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2017

Arealer

Grundareal udgør: 72 m²
- heraf vej: 2 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 45 m²
Kælderareal: 45 m²
Udnyttet tagetage: 19 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 08.04.2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 7.036.000 kr.
Heraf grundværdi: 812.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.200.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 812.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplader, Indbygningsovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler. Alt i AEG. Emhætte
Exhausto.

Sundkaj 61
2150 Nordhavn

Boligtype	Rækkehus
Størrelse	154
Kontantpris	8.445.000
Ejerudgift pr. md.	6.551

Kom ud og se boligen

Giv et bud

Hent salgsmateriale

Gem





Medarbejder: Vi kender ikke nyt vurderingssystem for 1,7 millioner boliger



Læs dagens avis online - Prøv første måned til halv pris



Købere af nye boliger lokkes i skattefælde

Boligkøbere skal betale 5000 kroner ekstra hver måned, fordi Skats vurdering blev firedoblet

Lørdag d. 29. sep. 2018 - kl. 22:55 31



NYHEDER

OPINION

BUSINESS

PRIVATØKONOMI

Pas på: Projektkøb risikerer at udløse skattesmæk

Information

MENU

LOG IND

Købere af nye boliger lokkes i skattefælde

Boligkøbere skal betale 5000 kroner ekstra hver måned, fordi Skats vurdering blev firedoblet.

30. september 2018 kl. 14:47

Kommentarer (0)

B.T.

NYHEDER SPORT UNDERHOLDNING

ERHVERV - 29. sep. 2018 - 22.28 | Opdateret 8 timer siden

Købere af nye boliger lokkes i skattefælde



BØRSEN.



Forside

Kurser

Seneste

Opinion

Boligkøbere lokkes i skattefælde - skal betale 10.000 kr. i boligskat månedligt



Projektkunder på herrens mark: Skat kan blive fordoblet

Købere af nybyggeri kan komme i klemme op til dagen, hvor det nye skattesystem for boliger træder i kraft. De risikerer ifølge ekspert at skulle betale langt mere i skat end forventet



Chok over ejendomsvurdering: Børnefamilie i nybygget rækkehus skal betale 10.000 kroner i boligskat om måneden

Familier, der køber nye boliger i tiltro til, at boligskatten bliver som beregnet af Skat og ejendomsmæglerne, får sig en ubehagelig overraskelse. For nogle en ekstraregning på



”Den nuværende tilstand må betegnes som absolut uacceptabel i forhold til retssikkerheden.”

Torben Liborius, Erhvervspolitisk Direktør, Dansk byggeri

dansk byggeri



”Den offentlige myndighed, der opkræver skat, må også kunne give forbrugerne korrekt oplysning om, hvor meget de skal betale. Vi vil bede om et hastemøde med skatteministeren.”

Torben Strøm, formand Dansk Ejendomsmæglerforening

POLITIKEN MENER

Leder: Det er skandaløst, at staten ikke får styr på boligskat

LEDER 5. OKT. 2018 KL. 07.34

Siden da har Folketingets Ombudsmand konkluderet at Skats indledende skøn til os ikke var retsligt korrekt.

Ombudsmanden kan dog , udover at kritisere Skat, intet gøre ved vores nuværende vurdering og skattebetaling.

Skat brød loven, da familier fik skattechok

Ombudsmanden har ikke mulighed for at ændre på ejendomsvurderingen for beboere i Nordhavn.

GRUNDSKYLD

HANS DRACHMANN



Skat handlede på en række punkter ulovligt, da den statslige myndighed vildledte en række købere af nye rækkehuse i Nordhavn i København

om, hvor meget de ville komme til at betale i grundskyld. Da borgerne fik den endelige regning, lød den på 84.000 om året i stedet for 21.000 kr.

Det er Folketingets Ombudsmand, Niels Fenger, der efter en gennemgang af sagen konkluderer, at Skat i sin vejledning »ikke har levet op til de retlige krav«. Men han har ombudsmand ikke mulighed for at ændre vurderingen og går derfor ikke videre med sagen.

Ombudsmanden skriver i en pressemeddelelse, at »det kan bestemt opleves urimeligt, når man som boligkøber kommer til at betale meget mere i skat, end man fik oplyst ved købet«, men han har ikke mulighed for at foretage sig mere.

»Jeg kan tage stilling til, hvad der er ret, men ikke hvad der er rimeligt«, siger Niels Fenger til Politiken.

Og juraen siger, at Skat ikke var forpligtet af sin vejledning, da Skat havde oplyst, at den ikke var bindende. Og ombudsmanden har ikke mulighed for at gå ind og ændre den endelige ejendomsvurdering, som med en mindre nedsættelse blev godkendt af Landsskatteretten.

Og dermed er der »ikke udsigt til, at jeg vil kunne kritisere resultatet«, konkluderer ombudsmanden, der derfor ikke går videre med sagen.

Ombudsmanden kritiserer dog Skats vejledning for ikke at leve op til lovens krav.

»Der er tale om brud på grundlæggende forvaltningsretlige grundsætninger om journalisering og notatpligt. Jeg konstaterer, at det, der er foregået, er ulovligt, idet Skat undlod at lægge oplysninger på sagen om, hvordan man var nået til den



DYR OVERRASKELSE. Peter Thielst og Tonje Vestby er blandt de mange familier, der fik firedoblet ejendomsskatten i forhold til det, Skat havde sagt.

Arkivfoto: Andreas Haubjerg

pågældende vurdering«, siger ombudsmanden.

Beboerne vil nok føle sig skuffet over, at Skat kan handle ulovligt, men det har ikke nogen konsekvens?

»Jeg har i udtalelsen sagt, at der er begået en retlig fejl i relation til dokumentation af beslutningsgrundlaget, men jeg har

ikke sagt, at Skat har afgivet en forkert vurdering. Jeg har ikke som ombudsmand grundlag for at tilsidesætte den vurdering, som Landsskatteretten har foretaget«.

Ejendomsmæglerne er forpligtet til at oplyse købere af en bolig om, hvor meget de skal betale i ejendomsværdiskat og grundskyld. Hvis der er tale om en ny ejendom uden vurdering, må de bede Skat om en vejledende udtalelse. Det er det, der er sket for en række familier i Nordhavn, der fik et chok, da skatten viste sig at blive firedoblet.

I Folketingets Skatteudvalg er der enighed om, at beboerne er blevet urimeligt behandlet, men det har ikke hjulpet beboerne, der gik til ombudsmanden, fordi de mente, at der måtte være en grænse for, hvor fejlagtigt, Skat kunne vejlede.

»Men Skat har nu fået at vide, at hvis de bare husker at tage forbehold, kan de ende med at gange vurderingen med fire. Folk der køber en ny ejendom uden vurdering, køber altså en ren lottokupon«, siger Peter Thielst.

»Jeg tror ikke, vi kan gøre noget nu, med mindre der er politikere, der synes, at det her skrider til himlen«.

hans.drachmann@pol.dk

Vores boligers værdi er styrtdykket alene pga. af Skats lovbrud.

Efter at vores sag kom frem er ligende projekter omkring os logisk nok styrtdykket i pris. Da ingen almindelige mennesker vil eller kan betale en så eksorbitant grundskyld. Og da slet ikke så længe helt sammenlignelige boliger i København koster det halve i grundskyld.

Resultatet er at salgspriserne på de projektboliger, der ligner vores, er faldet med op mod 3 millioner. For os der har købt på baggrund af Skats fejlagtige og ulovlige skøn, svarer det til et værditab på intet mindre end 40%.

Ikke specielt trygt at være boligejer i den situation.

<https://www.boligsiden.dk/salgspris/solgt/raekkehus/1?postnummer=2150&vej=sundkaj>

Solgte rækkehuse på Sundkaj, 2150 Nordhavn



Rækkehus

Sundkaj 49

2150 Nordhavn

Handelstype
Fri handel

Salgsdato
09-09-2019

Pris
6.000.000

Aktuel m²
154

SE AKTUEL BBR

SALGSPRISER



Rækkehus

Sundkaj 55

2150 Nordhavn

Handelstype
Fri handel

Salgsdato
03-09-2019

Pris
6.700.000

Aktuel m²
154

SE AKTUEL BBR

SALGSPRISER



Rækkehus

Sundkaj 57

2150 Nordhavn

Handelstype
Fri handel

Salgsdato
02-09-2019

Pris
6.000.000

Aktuel m²
154

SE AKTUEL BBR

SALGSPRISER



Rækkehus

Sundkaj 47

2150 Nordhavn

Handelstype
Fri handel

Salgsdato
27-08-2018

Pris
7.800.000

Aktuel m²
154

SE AKTUEL BBR

SALGSPRISER



Rækkehus

Sundkaj 61

2150 Nordhavn

Handelstype
Fri handel

Salgsdato
14-08-2017

Pris
8.470.000

Aktuel m²
154

SE AKTUEL BBR

SALGSPRISER



Rækkehus

Sundkaj 59

2150 Nordhavn

Handelstype
Fri handel

Salgsdato
04-05-2017

Pris
8.495.000

Aktuel m²
154

SE AKTUEL BBR

SALGSPRISER



Rækkehus

Sundkaj 65

2150 Nordhavn

Handelstype
Fri handel

Salgsdato
30-03-2017

Pris
9.900.000

Aktuel m²
171

SE AKTUEL BBR

SALGSPRISER