

Ny metode til vurdering af erhvervsejendomme – 2023

Med den nye metode **beregner vi grundværdien** for en erhvervsejendom med udgangspunkt i, **hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger på grunden**. Herefter nedjusterer vi grundværdien for nogle typer erhvervsejendomme, alt efter hvad grunden **kan bruges til**.

Folkestyret bygger på åbenhed!

- **Revisor Henning Boye Hansen, BDO, skrev i Berlingske Business d. 27-01-2024, at uden åbenhed om vurderingsgrundlaget har A/B foreningerne en ringe retssikkerhedsmæssig stilling.**

Forlang åbenhed om Vurderingsgrundlaget!

3 Ministerier er resort for følgende vurderinger:

- SM Vurderingsstyrelsen, offentlige grundvurderinger
- EM Bank/reakredit – Finanstilsynet, belåningsværdier
Revisorer – Revisornævnet, modicerede valuarvurderinger
- BM A/B Valuarvurderinger, A/B valuarvurderinger

**Dansk lov stiller alene formel vurderingskompetence til
A/B valuarerne** under BM Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b.

Vurderingsstyrelsen

- Landets højeste vurderingskompetence
- 10 års udvalgsarbejde 2013-2023
- 19-05-2016 FT afviste en enkel m2-model
- Fastholdt et IT matrix system, der kostede kr. 4 mia.- bygger på fiktive grundværdier

Sundvej 4-10, Jomsborgvej 35, 2900 Hellerup



Folketingets Skatteudvalg onsdag d. 15-05-2025 kl. 10:15-10:30 – deputation Lars Wismann,
Wismann Property Consult A/S, mobil 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, www.wismann-as.dk

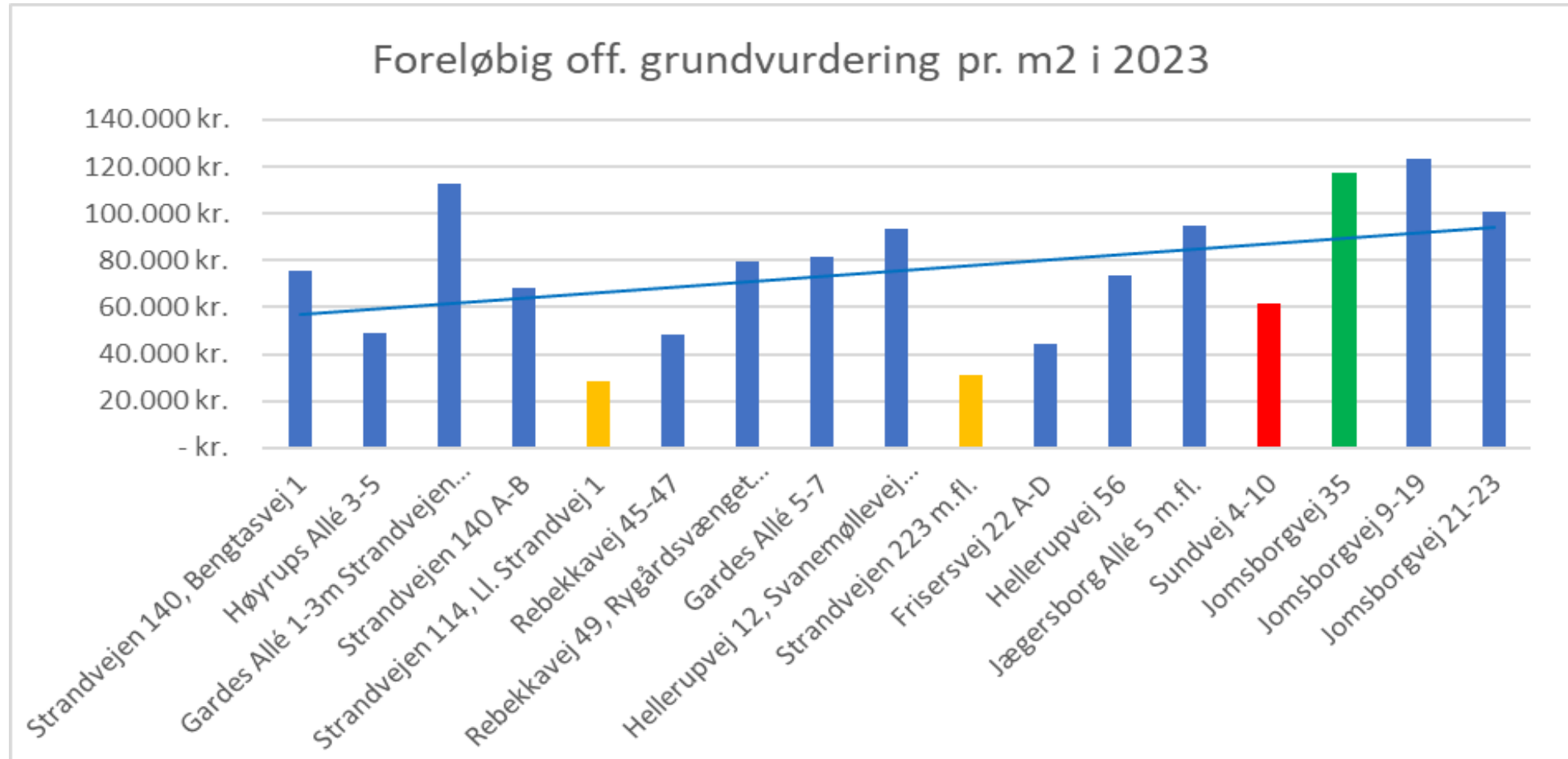
Ført bag lyset – af Vurderingsstyrelsen!

- **Sundvej 4-10 direkte ud til
Øresund**

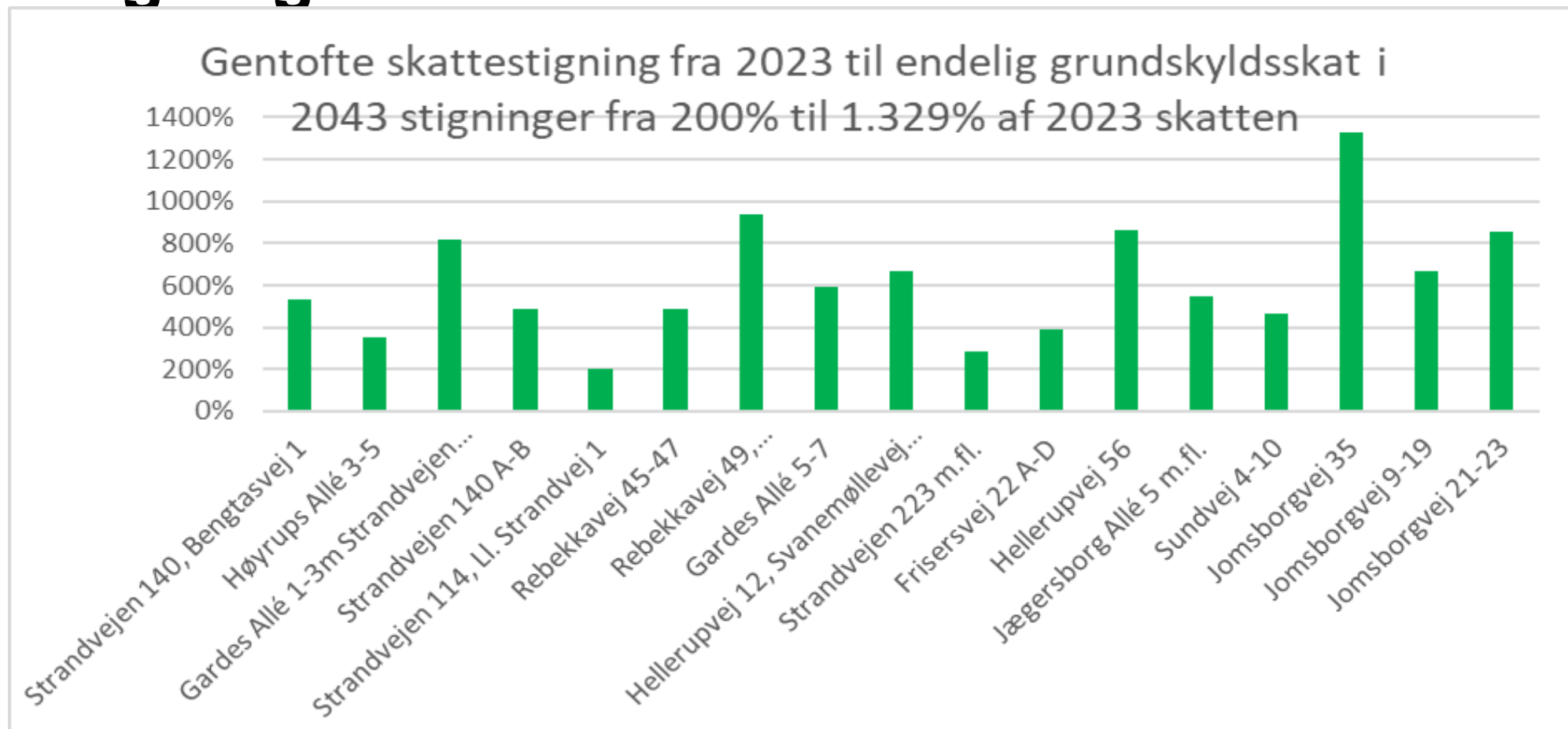
- Grundværdi, **kr.**
61.432/m²

- Nabo **Jomsborgvej 35, kr.**
117.661/m²

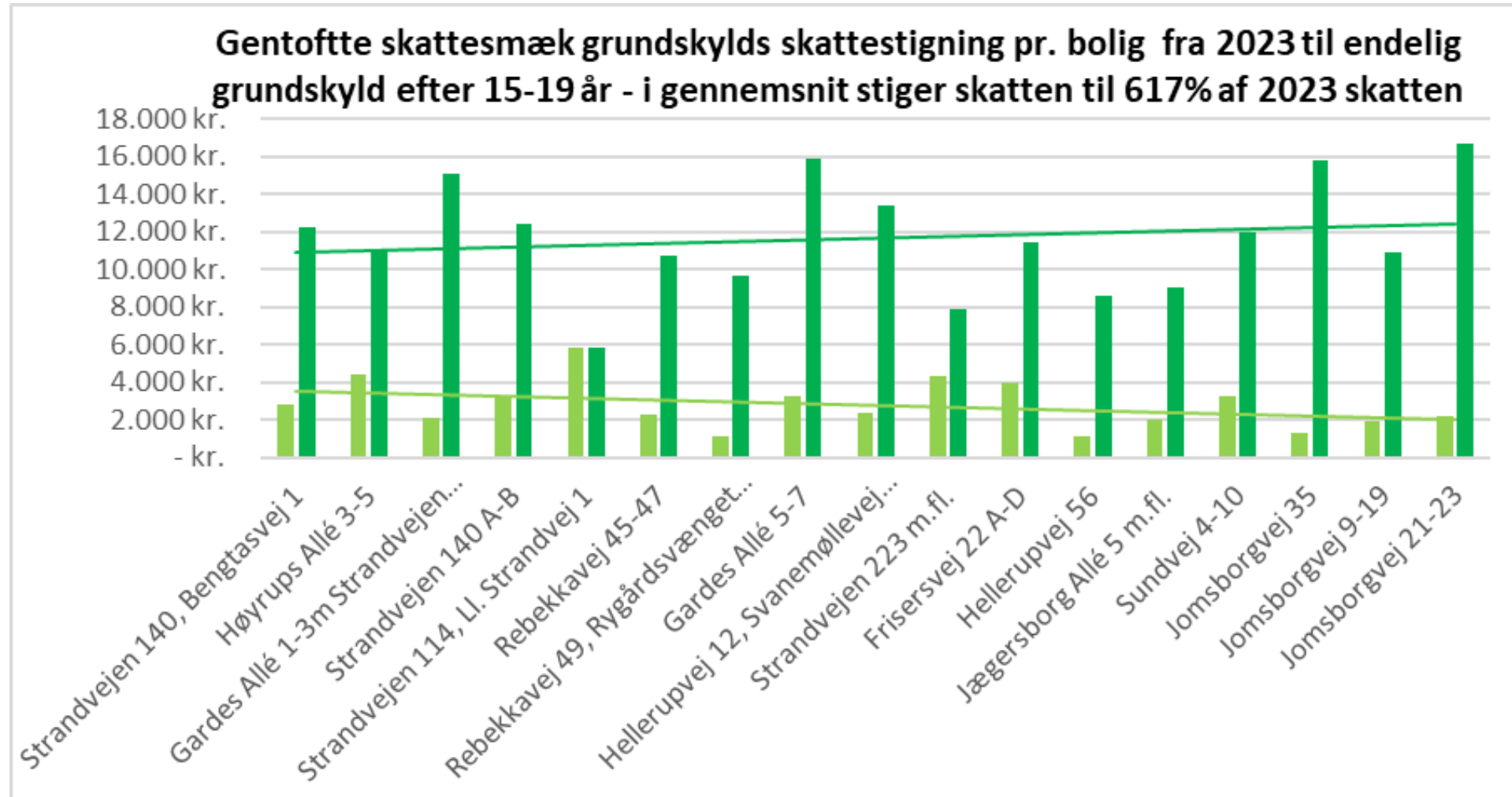
Vurderingsstyrelsens grundværdier, hvis, der lå ejerboliger på grunden?



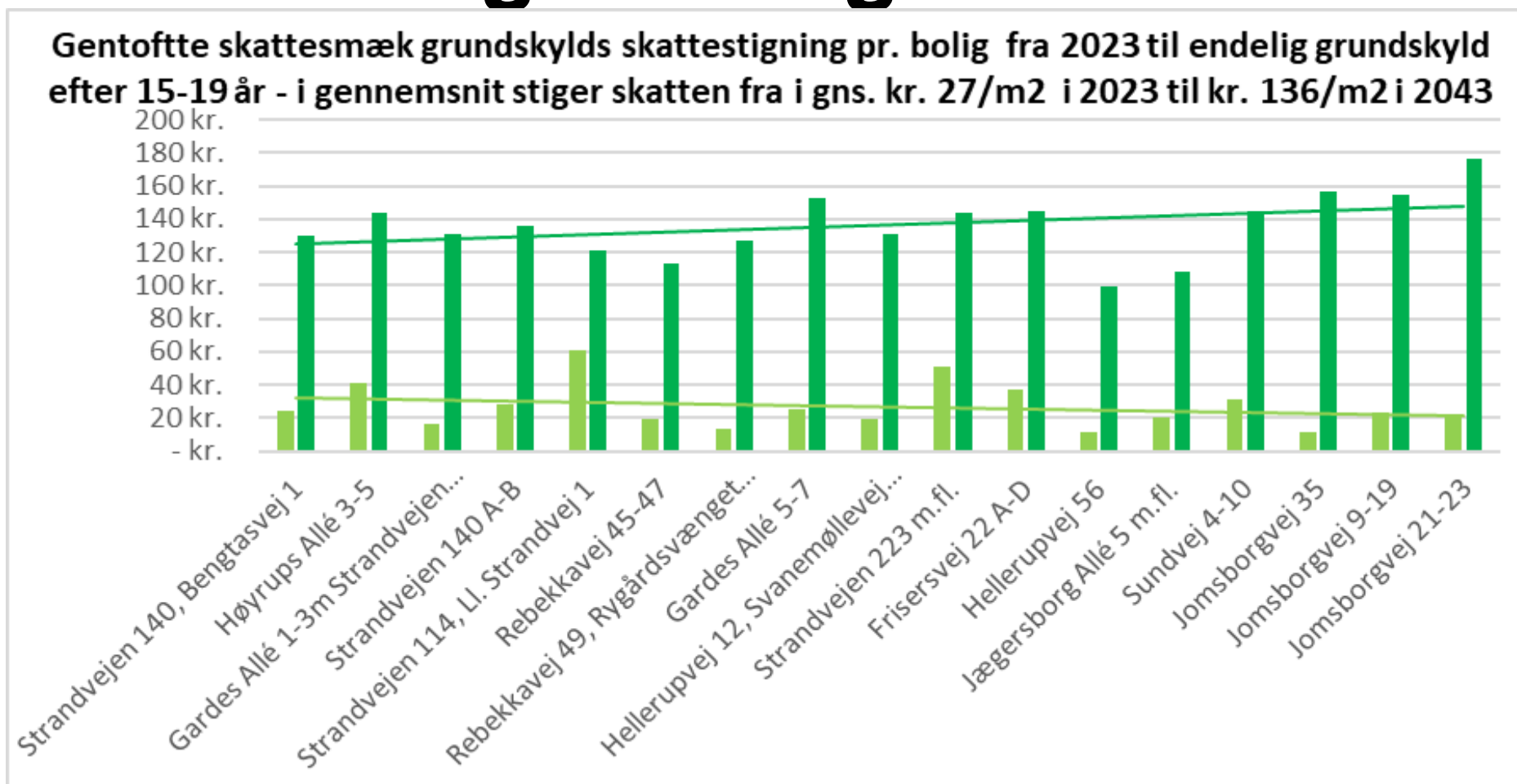
Gentofte er vurderet til en skat på typisk kr. 113-177/m² stigninger fra 200% til 1.329% af 2023-skatten



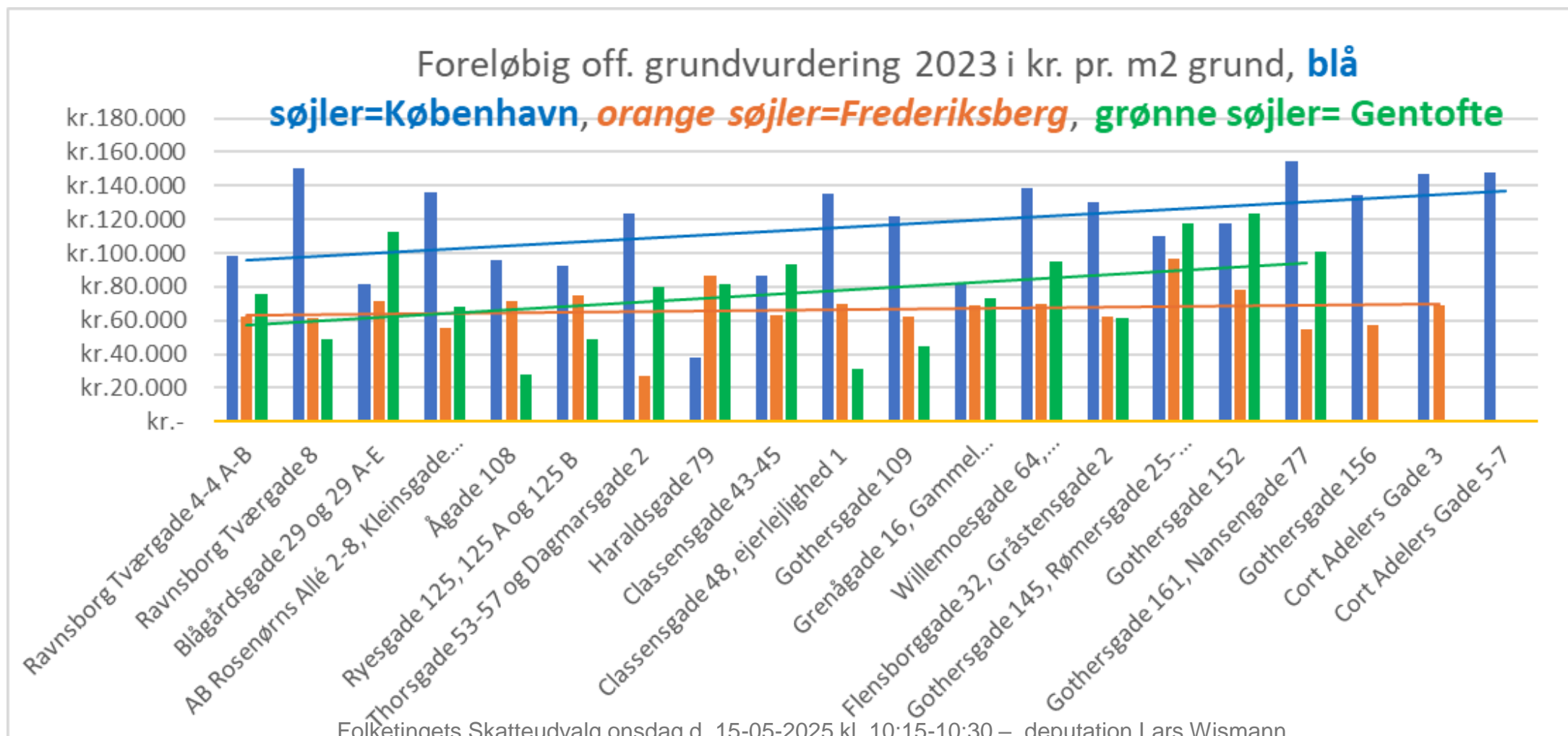
Analyse på faktiske observationer!



Analyse på faktiske observationer skat 2023 og endelig skat 2043!



København – Frederiksberg – Gentofte



Appel til Folketing og Regering!

- Lovgiv og forlang åbenhed i A/B ejendommenes vurderingsgrundlag!



Jeppe Bruus, JB,
Skatteminister
Resort for Vurderings-
styrelsen. Der udmeldtes d.



Morten Bødskov, MB, Erhvervsminister
Resort for Finanstilsynet (bank & real-
kredit) og Revisornævnet. MB og Finans-
tilsynet stiller ingen formelle kompetencekrav



Pernille Rosenkrantz-Theil, PRT,
Boligminister
Resort, Andelsboliglovens §5 stk.
2 litra b., A/B valuarvurderinger.

- Lovgiv og forlang for alle vurderingssagkyndige en formel vurderingskompetence og underlæg dem en og samme vurderingsgrundlag uanset om det er Vurderingsstyrelsen, bank/realcredit, revisor eller A/B valuar, der vurderer ejendommen!

Appel til Folketing og Regering!

- **Vurderingsreformen fra 2023**
- **Uigennemsigtigheden er fuldkommen**
- **Retfærdige boligskatte – nej**
- **Det er en ommer**
- **Lars Wismann tilbyder sin ekspertviden**