

Til Skatteudvalget – Folketinget

6. maj 2024

### **Vedrørende de nye foreløbige vurderinger af grundværdier**

Vi henvender os til Skatteudvalget på vegne af en gruppe af andelsforeninger i området omkring Nansensgade i København K.

Baggrunden for vores henvendelse er de nye foreløbige vurderinger af grundværdier, som på tværs af vores foreninger indebærer store men også meget uensartede stigninger i vurderingerne og derved også i skattebetalingen (grundskylden). Står de foreløbige vurderinger til troende vil det medføre at boligbeskatningen af familierne og beboerne i området vil stige voldsomt og for nogle vil blive mangedoblet.

Indledningsvis vil vi gerne fastslå, at vi i kredsen af foreninger, der har drøftet de nye vurderinger, er tilhængere af en gennemskuelig, retvisende og rimelig beskatning af grundværdier, og at vores ærinde her på ingen måde er at undgå en rimelig beskatning.

Vi er dog bekymrede og foruroligede over den manglende gennemsigtighed, der er i grundlaget for vurderingerne, den store vilkårlighed og variation der er i vurderingerne, og de store økonomiske konsekvenser, som det vil have for beboere og familier bosiddende i andelsforeninger de steder, hvor vurderingerne stiger mest.

For at kunne analysere betydningen af de nye vurderinger nærmere har vi indsamlet data fra offentlige kilder vedrørende både de hidtil gældende grundværdier og de nyeste foreløbige grundvurderinger (vi følger med i de løbende justeringer). Vi har endvidere indsamlet data om grundenes størrelse og anvendelse samt data vedr. både de tidligere gældende grundskyldspromiller i kommunerne og de nye grundskyldspromiller gældende fra 2024. Vi har på den baggrund beregnet de samlede konsekvenser af de nye vurderinger og den nye skattebetaling, når den er fuldt indfaset (beregnet på baggrund af 80% af den foreløbige vurdering). Vi har samlet kunne identificere fuldstændige data vedrørende 8.673 andelsforeninger (ud af anslået ca. 9.000 andelsforeninger i Danmark). Der er givetvis detaljer i skatteberegningen, som vi ikke har kunne tage højde for, eksempelvis i forhold til planmæssige begrænsninger i arealanvendelsen.

#### **1) Manglende gennemsigtighed**

Hensigten med lovgivningen var oprindeligt at sikre en større gennemskuelighed for borgerne i de nye ejendomsvurderinger. Den måde man har tilrettelagt det på indebærer imidlertid, at det overlades fuldt og helt til Vurderingsstyrelsen at konstruere en model og en algoritme, som anvendes til at foretage vurderingerne.

Det er tilsyneladende ikke muligt at få indsigt i, hvordan denne model og algoritme er konstrueret, og hvordan det har betydning for vurderingen af de enkelte grunde. Vi er flere foreninger, der har søgt aktindsigt i det konkrete grundlag for vurderingen af vores grunde. Vi har alene kunne opnå indsigt i de input-data, der kan identificeres for ejendommene, men vi har fået afvist at få indsigt i modellen og derved i hvilke data (fx i form af referenceejendomme, konkrete handler m.v.), kriterier og værdier, der har afgørende betydning for vurderingen af grundværdien. Samtidig er det i lovgivningen fastsat, at vi som borgere ikke skal partshøres, og muligheden for at klage over de foreløbige vurderinger er afskåret.

Man har altså delegeret fastsættelsen af grundværdierne til en model med en algoritme, som vi ikke kan få indsigt i, og som ingen tilsyneladende kan redegøre for eller forklare i forhold til de enkelte grundvurderinger.

Vi har bemærket, at en del ejendomme i marts 2024 har modtaget justerede vurderinger, uden at der fra Vurderingsstyrelsens side er givet en forklaring eller begrundelse. Man kunne her fra Vurderingsstyrelsens side både have hævet og sænket vurderingerne, uden at vi som borgere ville have skyggen af mulighed for at gennemskue, hvorfor vurderingerne er ændret, og på hvilket grundlag de justerede vurderinger er foretaget.

## 2) Stor vilkårlighed og spredning i vurderingerne (se også bilag)

Når vi analyserer de data, som vi har kunne identificere, så viser det sig klart, at der er meget stor spredning i, hvor meget man vurderer kvadratmeterprisen til at være.

Det er ikke unaturligt, at der er geografiske forskelle, og at vurderingerne af eksempelvis kvadratmeterpriserne i København og på Frederiksberg kan være højere end mange andre steder.

Vores analyse af data viser, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris på landsplan er på ca. **34.214 kr.** Den gennemsnitlige kvadratmeterpris i København og på Frederiksberg er på **79.916 kr.** Ses der på den gennemsnitlige kvadratmeterpris på landsplan fratrukket København og Frederiksberg, så er den nede på **6.909 kr.** For vores kvarter i København i postnummer 1300-1399 er den gennemsnitlige kvadratmeterpris på **130.270 kr.** Der er altså meget stor spredning i vurderingerne afhængig af geografi, også langt større end forskelle i kvadratmeterpriser på fx parcelhuse på tværs af landet. Hovedtal fra beregningerne fremgår af vedlagte bilag 1.

Selv indenfor samme geografiske område er der stor spredning, som efter vores opfattelse umuligt kan forklares ud fra objektive og saglige betragtninger. I vores kvarter er der eksempelvis naboejendomme, der tilhører samme gårdmiljø, der er lige store, og som har fået vidt forskellige vurderinger af kvadratmeterpriser. Det gælder eksempelvis ejendommene i Nansensgade 5 og Nansensgade 7, som begge er ca. 1.000 kvm store, som er beliggende i samme gade med samme gårdmiljø – men hvor Nansensgade 5 er vurderet til **44.731 kr.** pr. kvadratmeter og Nansensgade 7 er vurderet til en kvadratmeterpris på **172.174 kr.** Der er en gigantisk stor forskel på kvadratmeterprisen på to grundstykker, som umiddelbart burde have nogenlunde samme værdi.

Et andet eksempel er de to naboejendomme Schacksgade 1 og Schacksgade 3 som er nogenlunde samme størrelse, og som tilhører samme gårdmiljø. Her er Schacksgade 1 vurderet til **170.010 kr.** pr. kvadratmeter og Schacksgade 3 vurderet til **90.274 kr.** pr. kvadratmeter. Heller ikke her er det muligt at identificere åbenlyse objektive årsager til, at der er så stor forskel i vurderingerne. Vi kan finde utallige eksempler af denne type forskelle i vurderingerne på grunde, som ligger i samme kvarter, og hvor mulighederne for anvendelse af arealerne umiddelbart ikke kan variere meget fra den ene grund til den anden. Vi har forsøgt at identificere, hvilke kriterier, der tillægges betydning, men det har ikke været muligt, når der ikke gives indsigt i modellen, og vi finder det urimeligt at være underlagt en sådan vilkårlighed i skattefastlæggelsen.

I vedlagte bilag 2 og 3 findes en oversigt over vurderingerne af andelsforeningerne i Danmark og specifik i vores kvarter i København. Man kan af disse bilag meget tydeligt se, hvor stor variation, der er i vurderingerne.

De meget varierende vurderinger af kvadratmeterpriser for grunde i samme kvarter illustrerer tydeligt den tilsyneladende meget store vilkårlighed, der er i vurderingerne, og som det på ingen måde er muligt at forklare eller gennemskue for borgerne.

### **3) Urealistisk højt niveau – med store økonomiske konsekvenser for beboere**

Gennemsnittet af de tidligere gældende grundvurderinger for alle 8.673 foreninger var på **5.152.623** kr. Gennemsnittet af de nye foreløbige vurderinger er **79.620.104** kr. Det er en stigning på 1.445% i de gennemsnitlige vurderinger, hvilket langt overstiger den generelle prisudvikling i samfundet.

I vores kvarter er vurderingerne i gennemsnit på omkring **130.270 kr.** pr. kvadratmeter.

Det er efter vores oplysninger et prisniveau, som der aldrig nogensinde i virkeligheden er solgt grunde til. Der er altså tale om en totalt fiktiv værdiansættelse, som intet har med virkeligheden at gøre.

Vi har noteret os, at vurderingerne skal afspejle værdien af grundarealet, hvis det havde den "bedst mulige anvendelse". Det er imidlertid ikke gennemskueligt, hvad der vurderes som den bedst mulige anvendelse, og som skatteyder er det vanskeligt at forstå og acceptere, hvordan man rimeligt kan beskattes af en fiktiv og illusorisk værdifastsættelse, som aldrig ville kunne realiseres i den virkelige verden, og hvor der ikke kan fremlægges skyggen af dokumentation, referencer eller eksempler på, at grunde kan have en så høj værdi.

Endvidere er realiteten, at andelsforeninger typisk indgår i forpligtende fællesskaber med naboejendomme med henblik på at afsætte plads til grønne arealer, legepladser og lignende, og at andelsforeninger på denne måde typisk ikke råder over deres arealer på en måde, så de kan gøre hvad de vil – for at realisere den "bedst mulige anvendelse". Vi har her forstået, at der i modellen tages højde for, at arealer, der indgår i eksempelvis fælles gårdlaug, opgøres som 10% af den vurderede kvadratmeterpris. Det er ikke gennemskueligt, om dette faktisk er korrigeret i de vurderinger, der er gennemført for vores kvarter, hvor andelsforeninger typisk indgår i fælles gårdarealer. Hvis de kvadratmeter, der indgår i fælles gårde opgøres som 10% af den vurderede værdi, så gør det de gennemførte vurderinger endnu mere groteske, idet kvadratmeterprisen så reelt vurderes at være endnu højere end det, der fremgår af vurderingerne.

En undersøgelse fra Revisionsfirmaet BDO har vist, at de nye grundvurderinger i langt de fleste tilfælde langt overstiger værdien af de valuarvurderinger, som omfatter både grunden og ejendommen, og som lægges til grund for fastsættelse af andelsværdien. Det giver den paradoksale situation, at andelsforeninger burde kunne øge værdien af deres forening ved at rive deres ejendom ned. Det savner enhver form for mening. Vi anerkender, at der er fastsat mekanismer til at sikre en mere lempelig implementering af den nye beskatning med en maksimal årlig stigning på 4,75% af den nye vurdering, og at der ud fra et forsigtighedsprincip fratrækkes 20% af vurderingen, for at finde det gældende beskatningsgrundlag.

Det er imidlertid langt fra tilstrækkeligt til at modvirke, at de nye vurderinger kan få meget store konsekvenser for beskatningen af de enkelte andelsboligforeninger, og at der mange steder kan forudses betydelige huslejeforhøjelser i de kommende år for at kunne betale de stigende skatter.

Netop andelsforeninger er en boligform, som giver mulighed for at mennesker med lavere og mere almindelige indkomster kan være bosiddende i byen, og at der eksempelvis i vores foreninger også er mulighed for at fx enlige forsørgende, studerende og pensionister kan have

en bopæl i byen. Mange af disse mennesker vil ikke kunne betale de forhøjede huslejepriser og vil i mange tilfælde skulle flytte på grund af den øgede beskatning.

Af vedlagte bilag 4 kan man se den store variation, der er i vurderingerne og derved også i beskatningen pr. kvadratmeter på tværs mellem ejendommene i vores kvarter (postnummer 1300-1399). Endvidere illustrerer bilaget tydeligt den store stigning i beskatning pr. kvadratmeter, som de nye vurderinger vil medføre.

Grundlæggende anerkender vi, at vi alle skal betale en fair og rimelig skat. Vi anerkender også, at de tidligere gældende vurderinger ikke længere er retvisende som beskatningsgrundlag. Men vi er foruroligede over den måde, som dette område nu er indrettet på med de store konsekvenser det vil have for mange beboere i andelsforeninger - særligt i København.

Vi opfordrer Skatteudvalget til at drøfte, om man med rimelighed kan opretholde en model med så stor uigennemsigthed og vilkårlighed, hvor man har delegeret fastsættelsen af beskatningsgrundlaget til en model/algoritme, som der tilsyneladende ikke er nogen, der kan gennemskue eller forklare i forhold til vurderingen af de enkelte grundværdier, og som borgerne ingen indsigt kan få i.

Vi opfordrer endvidere Skatteudvalget til at drøfte og fastsætte yderligere tiltag til at sikre mod ekstremt store variationer i vurderingerne af grundværdier samt sikre et niveau i vurderingerne der sikrer en rimelig beskatning og ikke afspejler fiktive og illusoriske værdier, der intet har med virkeligheden at gøre.

Med venlig hilsen

Henrik Nielsen, A/B Nansensgade 68-78B

Jakob Willer, A/B Turesensgade 5-7

Kim Christiansen, A/B Turesensgade 3

Klaus Holsting, A/B Nørre Søgade 45

Lasse Pedersen, A/B Luftkastellet, Kjeld Langes Gade 3AB

Marlene Finkas, beboer i A/B Turegården, Schacksgade 9

Mikkel Møller Roesdahl, A/B Kjeld Langes Gade 5A-C

Olivia Birch, A/B Nørre Søgade 45

Rikke Nicoline Rye Darfelt, A/B Nansensborg, Nansensgade 8-18

Søren Bjerregaard, A/B Schacksgade 1 og Nørre Farimagsgade 17

Thomas Chemnitz, Nørre Farimagsgade 53

Ulla Stigel, A/B Gyldenløve, Gyldenløvesgade 16

Kontakt: [jakobwiller@live.dk](mailto:jakobwiller@live.dk)