

# 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, modificerede 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

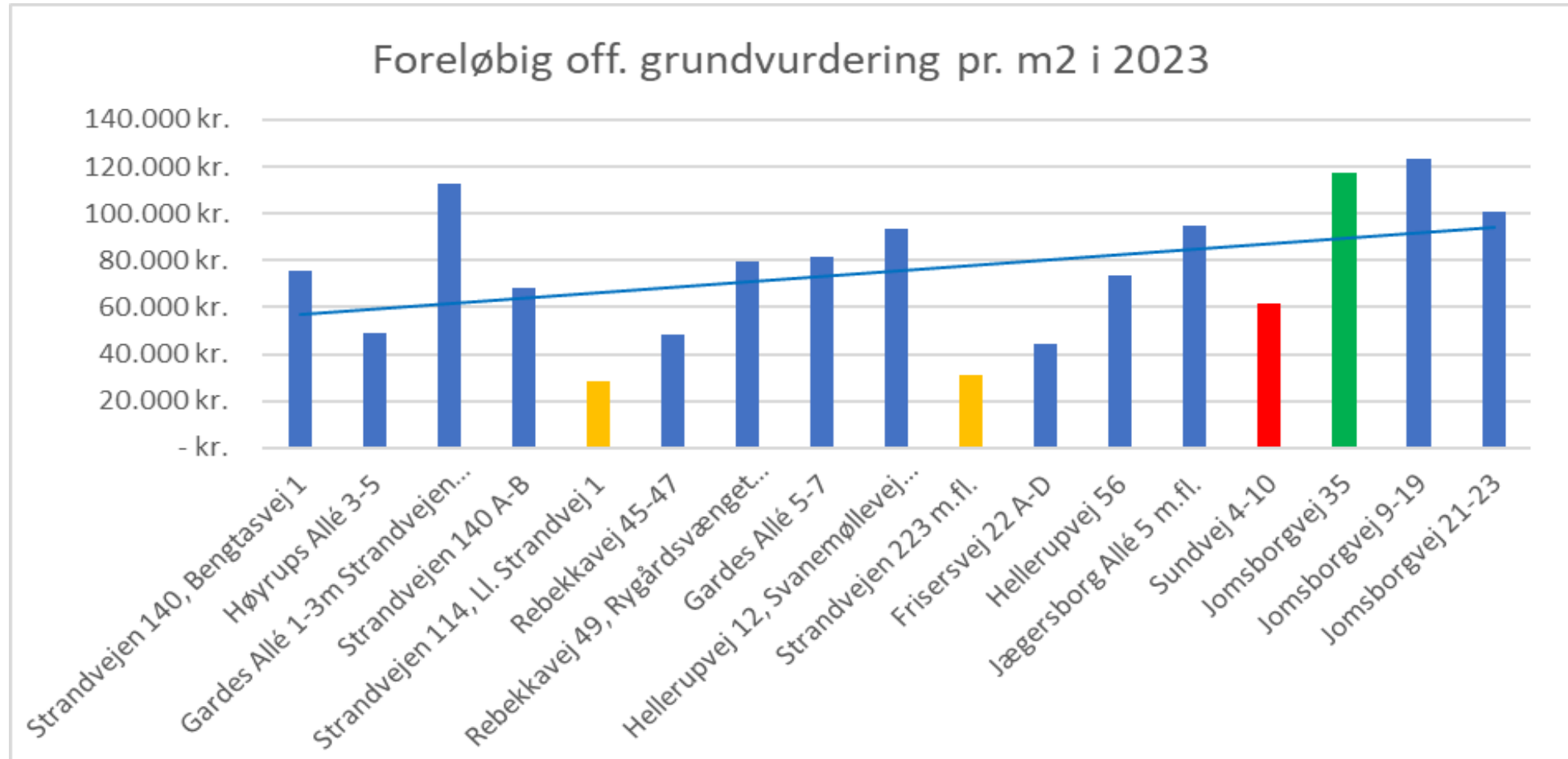


Folketingets Skatteudvalg onsdag d. 15-05-2025 kl. 10:15-10:30 – deputation Lars Wismann,  
Wismann Property Consult A/S, mobil 4088 1998, e-mail: lw@wismann-as.dk, www.wismann-as.dk

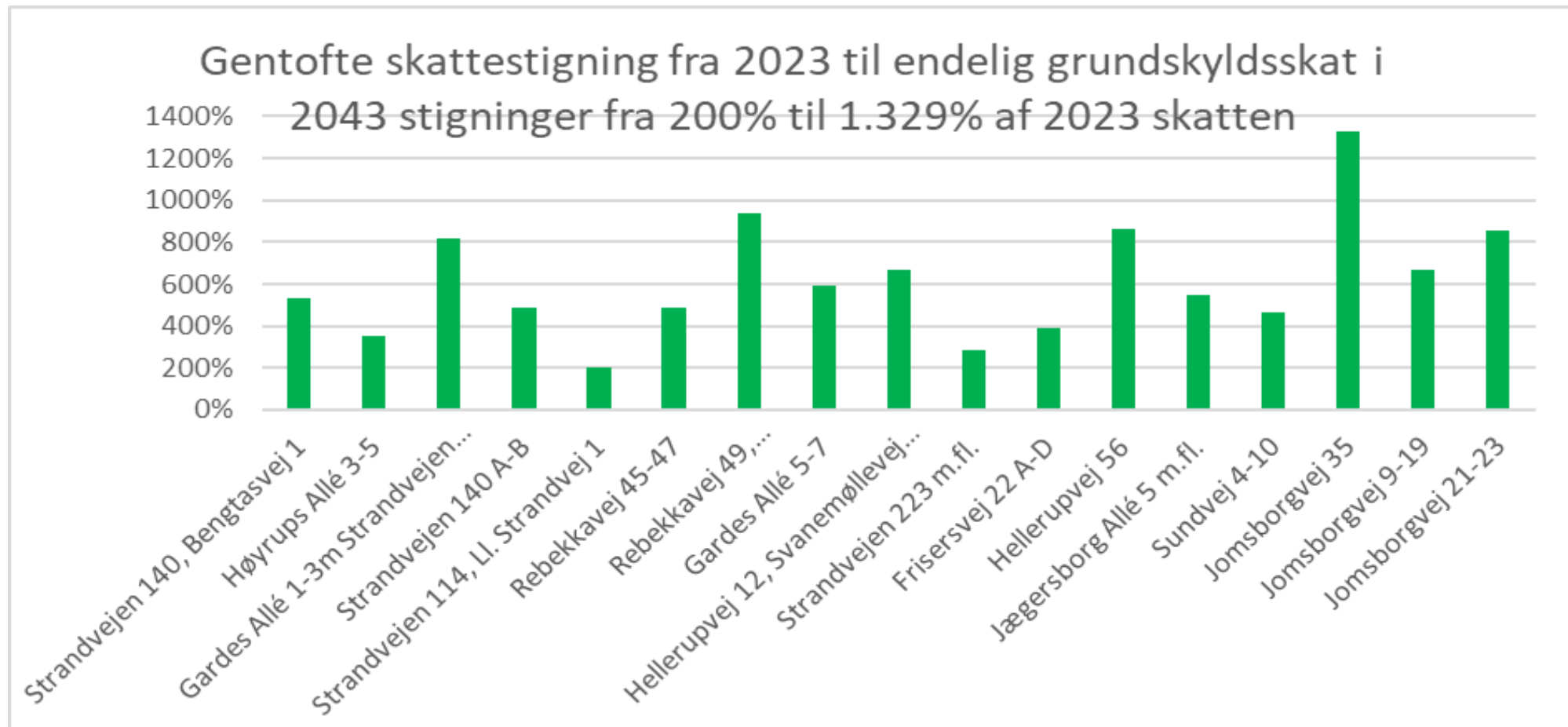
# Ført bag lyset – af Vurderingsstyrelsen!

- Sundvej 4-10 direkte ud til Øresund
- Grundværdi, kr. 61.432/m<sup>2</sup>
- Nabo Jomsborgvej 35, kr. 117.661/m<sup>2</sup>
- Lille Strandvej 1, kr. 28.212/m<sup>2</sup>

# Vurderingsstyrelsens grundværdier, hvis, der lå ejerboliger på grunden?

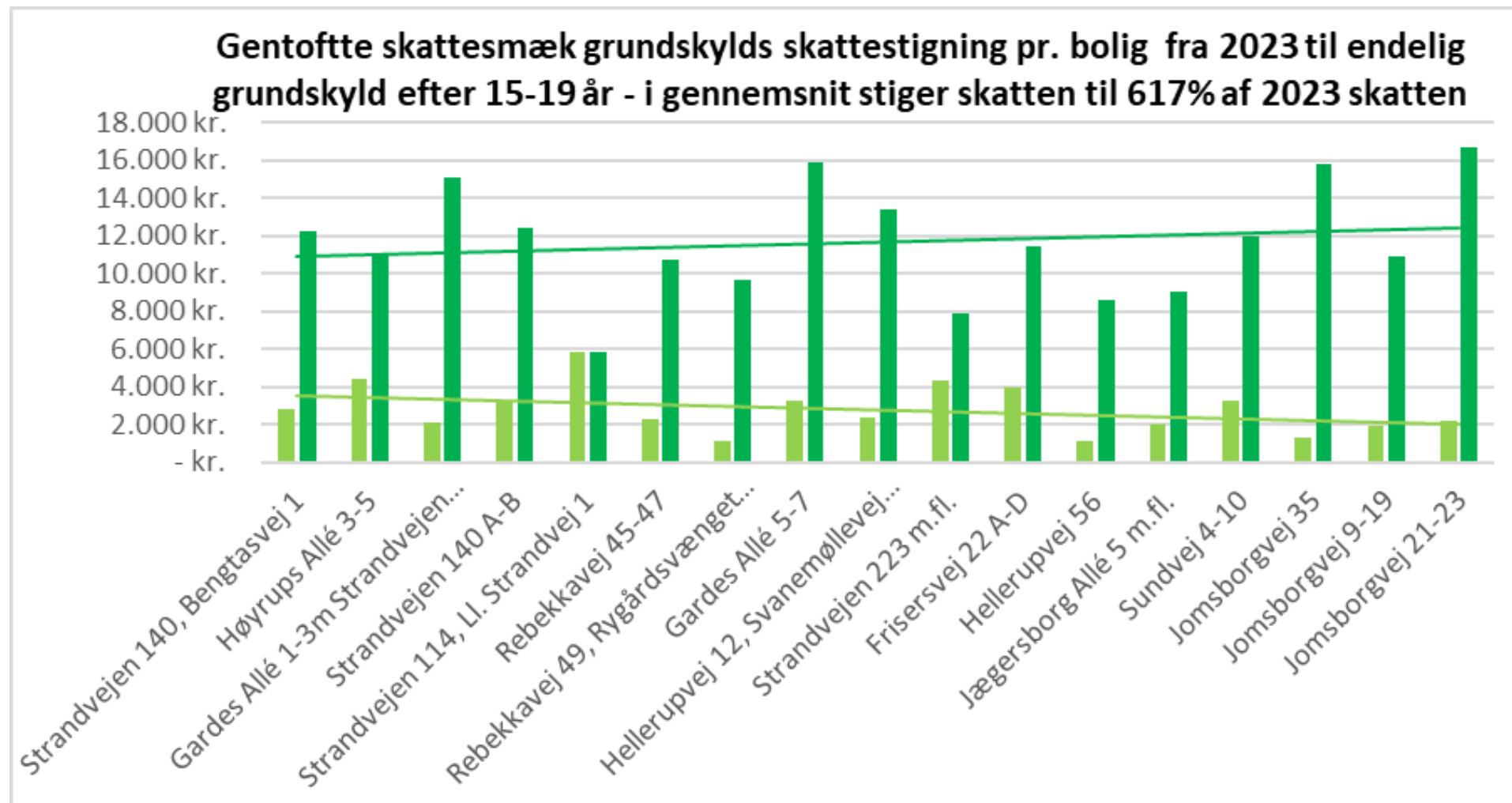


# Gentofte er vurderet til en skat på typisk kr. 113-177/m<sup>2</sup> stigninger fra 200% til 1.329% af 2023-skatten

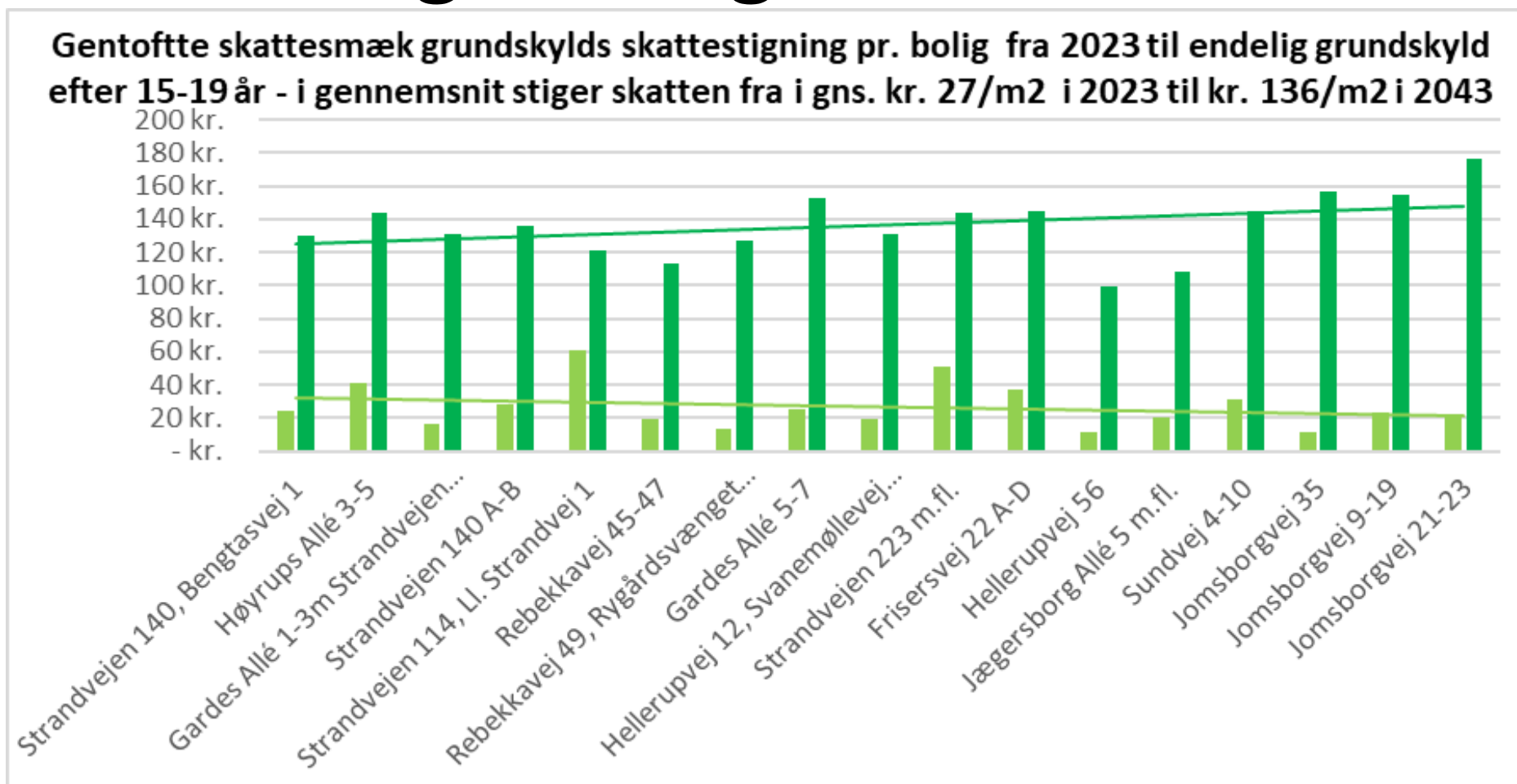




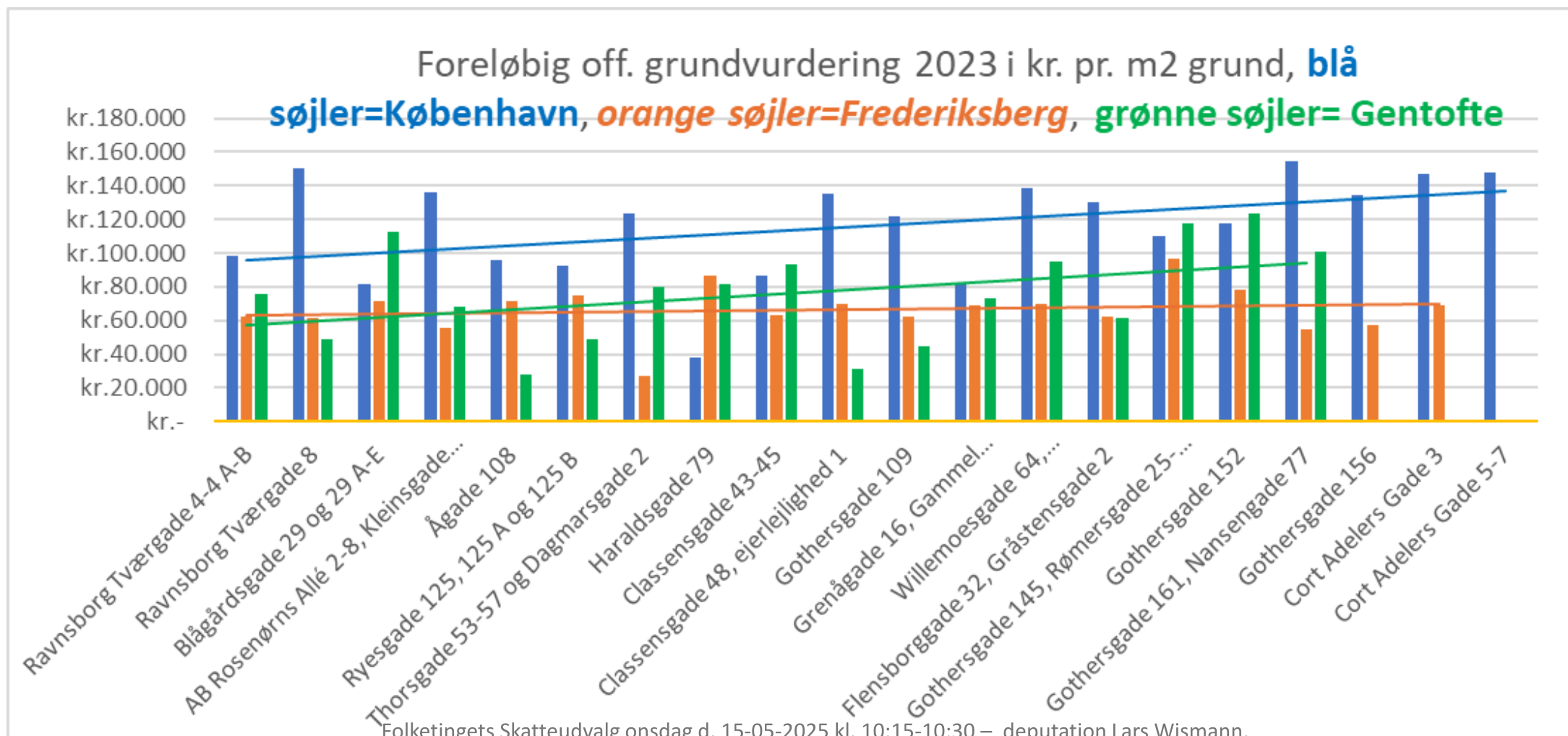
# Analyse på faktiske observationer!



# 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/realkredit, revisor eller A/B valuar, der vurderer ejendommen!

# Appel til Folketing og Regering!

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